

immobilia

STANDORT- MARKETING

Werben um neue Steuerzahler

SEITE4



IMMOBILIENPOLITIK. Botschafter Eric Scheidegger über die «Neue Regionalpolitik».....	12
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Marktentwicklung mahnt zur Vorsicht.....	24
BAU & HAUS. Prime Tower – Zürichs neues Wahrzeichen.....	44

SOLIDE UND STABIL



URS GRIBI
«Die Beteiligten haben gelernt, dass die Bäume nicht in den Himmel wachsen.»

• In den turbulenten Monaten der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise hat der wichtigste Trumpf der Schweizer Immobilien gestochen: der enge Bezug zum realen und realistischen Wert der Liegenschaften und damit die grosse Stabilität von Investitionen in Immobilien.

Natürlich ist auch der Schweizer Immobilienmarkt gegen Korrekturen nicht gefeit. Derzeit warnen Beobachter mit auffallender Übereinstimmung, dass verschiedene Segmente vor einer Wende des bisherigen, lang anhaltenden Aufwärtstrends stehen. So ist unklar, ob die weiterhin überdurchschnittliche Wohnungsproduktion auch ohne die hohe Zuwanderung absorbiert wird. Die Nationalbank hat überdies unlängst auf eine Blase am Markt für Eigentumswohnungen hingewiesen und die Banken ermahnt.

Aber seien wir realistisch: Vom Eintreffen des pessimistischen Szenarios wären alle Sektoren betroffen – die Finanzwirtschaft in deutlich stärkerer Masse als der Immobilienmarkt. Denn aus den Erfahrungen der 1990er Jahre haben die Beteiligten gelernt, dass die Bäume nicht in den Himmel wachsen. Ungleichgewichte, die vom Immobilienmarkt nicht hausgemacht sind, verkraftet dieser regelmässig in guter Verfassung. Volatiler ist naturgemäss der Markt für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen. Eine zunehmend professionelle Investorenschaft ist sich aber der Risiken von buchhalterischen Wertverlusten und Leerständen bewusst.

Der Schweizer Immobilienmarkt ist solide. Wer anderes herbeireden will, tut der Wirtschaft keinen Gefallen.

Ihr Urs Gribi •

Argument # 1

Ein Netzwerk überzeugt.

Das Argument eines breit abgestützten Netzwerks überzeugt auch Wohneigentümer, die bis anhin der Ansicht waren, sie selbst seien der beste Verkäufer ihrer Liegenschaft.

Damit unterstützt alaCasa.ch seine Netzwerkpartner in der Akquisition und leistet einen Beitrag zur Professionalisierung des Schweizer Maklergeschäfts.

alaCasa.ch steht für professionelle Dienstleistungen beim Kauf und Verkauf von Wohneigentum. Hochqualifizierte Partner, konzentriertes Know-how und einzigartige Marketinginstrumente schaffen handfeste Vorteile im intensiven Wettbewerb. Wir senden Ihnen gerne detaillierte Informationen zu unseren umfangreichen Leistungen und dem attraktiven alaCasa-Partnerschaftsmodell:

info@alaCasa.ch, 0800 80 80 11, www.alaCasa.ch

alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum



Über 150 Qualitätsmakler an 51 Standorten in der ganzen Schweiz bilden das Rückgrat von alaCasa.ch.



Prime Tower – Zürichs neues Wahrzeichen (Bild: Ivo Cathomen).

FOKUS

04 STANDORTMARKETING

Wer im Wohnbereich neue Steuerzahler für sich gewinnen will, muss Standortmarketing zuallererst als Standortentwicklung verstehen.

10 MARKETING FÜR SCHWEIZER IMMOBILIEN

Das Beherrschen des internationalen Immobilienmarketings stellt für Immobilienunternehmen und Standortförderer eine grosse Herausforderung in der Standortpromotion dar.

IMMOBILIENPOLITIK

12 ERIC SCHEIDEGGER ÜBER DIE NEUE REGIONALPOLITIK

Der Leiter des Programms «Neue Regionalpolitik» erklärt, was das SECO mit der Standortförderung in peripheren Gebieten anstrebt.

20 WETTBEWERB DER KANTONE SPIELT

Der Steuerwettbewerb spielt auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Die Steuerbelastung sank trotz Rezession und Steuerausfällen weiter.

22 BESTEUERUNG DER AUS- & WEITERBILDUNG

Aus- und Weiterbildung dürfen steuerlich nicht bestraft werden: Der SVIT Schweiz spricht sich klar gegen die bundesrätliche Obergrenze aus.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

24 MARKT VOR WACHSENDEN HERAUSFORDERUNGEN

Der Immobilienmarkt wird noch immer durch die tiefen Hypothekarzinsen geprägt. Doch der Blick in die Zukunft mahnt zu Vorsicht.

32 CRB BRICHT IN NEUE BAUZEIT AUF

Die GV der Zentralstelle für Baurationalisierung als bedeutendster Herausgeber von Arbeitsmitteln für Bauleistungen und Baukosten stand im Zeichen von Wechsel und Erneuerung.

34 UNTERNEHMEN SETZEN AUF GRÜN

Mehr als die Hälfte des Energieverbrauchs in Europa entfallen auf den Bau und Betrieb von Immobilien. Die Branche kann durch Energieeffizienz einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.

36 IMMOBILIEN-PORTFOLIOMANAGEMENT «ON THE ROAD»

Das Portfoliomangement des Kantons Zürich mit seinem Immobilienamt ist auf Kurs: Zudem stehen wichtige Weichenstellungen bevor.

IMMOBILIENRECHT

40 JUS-NEWS

Das Vetorecht der Stockwerkeigentümer ist nicht absolut. Lausanne entscheidet klärend.

MANAGEMENT

42 FIT FOR WORK

Richtiges Handeln bei EBA lindert Belastungen.

BAU & HAUS

44 MINERGIE-ECO: SCHÖNER UND GESÜNDER WOHNEN

Mit dem Gebäudelabel Minergie-Eco ist erstmals ein verlässlicher Raster zur Bewertung von Gebäuden nach bauökologischen und gesundheitlichen Kriterien verfügbar.

46 PRIME-TOWER: ZÜRICHS NEUES WAHRZEICHEN

In Zürich haben der 126 Meter hohe Prime Tower und das benachbarte Geschäftshaus «Platform» ihre endgültige Höhe erreicht.

49 «IMMOBILIENMESSE MYHOME» MIT SVIT

Der SVIT Zürich ist Patronatsträger der grössten Immobilienfachmesse im Zürcher Oberland vom 3./4. September in der Bauarena Volketswil.

50 «BAUEN & MODERNISIEREN»: EIN BUNTER STRAUSS

Rund 600 Aussteller präsentieren an der Messe «Bauen & Modernisieren» in Zürich von Anfang September eine umfassende Produktvielfalt und geben Impulse für das Bauen in der Schweiz.

56 MARKSTEIN IN SACHEN ÖKOLOGIE

Das IUCN Conservation Centre in Gland (VD), welches im Juni eingeweiht wurde, ist weltweit die erste Liegenschaft mit Doppelzertifizierung nach LEED Platinum und Minergie-P-Eco.

IMMOBILIENBERUF

60 PODIUMSDISKUSSION – SANIEREN ODER ABREISSEN?

Das Swiss Real Estate Institute lädt zur Podiumsdiskussion vom 2. September unter Leitung von NR Filippo Leutenegger ein.

62 SEMINARE DER SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL

Aktuell: Wohnbausanierungen kompetent begleiten, Mehrwertsteuer, Immobilienbewertung, Mietzinsinkasso, sowie Trends im Mietrecht.

66 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

73 SEK-SEMINAR BAUKOSTENPLAN HOCHBAU E BKP-H

VERBAND

74 SVIT SCHWEIZ: Vorankündigung Plenum 2010

MARKTPLATZ

68 STELLENINSEKATE

76 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS

94 BEZUGSQUELLEN REGISTER

97 ADRESSEN & TERMINE

98 ZUGUTERLETZT

98 IMPRESSUM

• ZITIERT



Die Neue Regionalpolitik ist weder Industriepolitik noch Planwirtschaft.»

ERIC SCHEIDEGGER
Botschafter und Stv. Direktor des Seco, zur Standortförderung des Bundes.

IVO CATHOMEN* •

KONKURRENTEN IM INLAND. Standortmarketing ist im internationalen Kontext ein Wettbewerb der Nationen. Um bestehen zu können, haben die Kantone, in deren Hoheit die Promotion fällt, ihre Kräfte gebündelt und bearbeiten ausländische «Siedler» auf drei Ebenen – Bund (Osec), Regionen (Greater Zurich Area, Basel Area, Greater Geneva Berne Area) und Kantone. Im Inland stehen die Kantone und Kommunen ihrerseits im Wettbewerb untereinander. Dies betrifft vor allem die Ansiedlung von Unternehmen und Privatpersonen aus der Schweiz. In einer jüngst veröffentlichten Studie der Osec brachte dies ein Kantonsvertreter auf den Punkt: «Für mich persönlich kann es politisch besser sein, wenn ein potenzieller Investor ins Ausland geht als in einen anderen Kanton.» Jean-Michel Cina, Präsident der Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz, gewinnt dem Wettbewerb Positives ab: «Der Wettbewerb zwischen den Kantonen führt dazu, dass sie ihre Standortattraktivität laufend optimieren: Unternehmenssteuern werden gesenkt, neues Industrieland wird erschlossen, Büroflächen werden zur Verfügung gestellt und die Verkehrsanbindungen werden verbessert.»

Die Ansiedlung von Privatpersonen und guten Steuerzahlern ist in den meisten Kantonen allenfalls ein indirektes Ziel des Unternehmens-Standortmarketings. Dieses Ansiedlungsziel folgt meist einem Bottom-up-Ansatz von Gemeinden und Kanton. Nur wenige, vor allem ländliche Kantone haben die Wohnbauförderung explizit und über allgemeine Platitüden hinaus als Ziel formuliert.

WAS IST STANDORTQUALITÄT? Standortmarketing ist im Wesentlichen und zuallererst Standortentwicklung (siehe dazu das Interview auf Seite 12). Denn der Erfolg des Standortmarketings hängt in erster Linie von der Standortqualität und den Alleinstellungsmerkmalen ab. Die Antworten auf die Frage, was Standortqualität ausmacht, gehen weit auseinander. Die gängigste Meinung lautet, dass die Steuerbelastung von Unternehmen und Privatpersonen ausschlaggebend sei. Dieser Aspekt erlangt denn auch regelmässig die grösste Aufmerksamkeit im Publikum. Diesbezüglich haben die Innerschweizer Kantone Obwalden, Schwyz, Zug und Nidwalden sowie

der Kanton Appenzell Ausserrhoden die Nase vorn (siehe Artikel und Grafik auf Seite 20). Doch dies ist nur die halbe Miete. In ihrem Standortqualitätsindikator (SQI) hat die Grossbank Credit Suisse ein objektives Mass für die Attraktivität der Schweizer Wirtschaftsstandorte entwickelt. Er umfasst fünf quantitativ messbare Erfolgsfaktoren: die Steuerbelastung der natürlichen und juristischen Personen, der Ausbildungsstand der Bevölkerung, die Verfügbarkeit von hochqualifizierten Arbeitskräften sowie die verkehrstechnische Erreichbarkeit. Sogenannte weiche Standortfaktoren – etwa die landschaftliche Schönheit oder die Qualität der öffentlichen Dienste – wurden als nicht quantifizierbar und subjektiv in der Berechnung des SQI nicht berücksichtigt.

» Die Einbettung des Standortmarketings in die Entwicklungsstrategie ist für die gesunde Bevölkerungsentwicklung entscheidend.«

GÖTZ DATKO, INTERURBAN AG

Nach Massgabe des SQI sind es vor allem die Räume um Zürich, Bern sowie die Genferseeregion, die obenausschwingen. Aber auch hier sind – nicht zuletzt dank der steuerlichen Bedingungen die erstgenannten Kantone gut positioniert. Diese Konzentration auf die harten Standortfaktoren ist auf die Kritik gestossen, sie sage nichts über die tatsächliche Standortqualität aus. Die weichen Faktoren sind aber gerade für die Wohnsitzwahl mitentscheidend oder gar wichtiger.

Roland Scherer und Curdin Derungs vom Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus an der Universität St. Gallen gehen in ihrer Forschung den Entscheidungskriterien für die Standortwahl von Unternehmen auf den Grund und kommen zu erstaunlichen Ergebnissen. Demnach sind nicht nur die Standortfaktoren, sondern auch die Entscheidungsprozesse entscheidend – und diese verlaufen längst nicht so rational, wie man dies erwarten würde.



WERBEN UM NEUE STEUERZAHLER

Wer im Wohnbereich neue Steuerzahler für sich gewinnen will, muss Standortmarketing zuallererst als Standortentwicklung verstehen. Ein Blick auf die Kantone Appenzell Ausserrhoden und Obwalden.

Erschliessungsgebiet in
Oftringen (Bild: Ferit Kuyas).





» Ein Drittel der Angestellten im öffentlichen Dienst findet im Kanton keinen Wohnraum.«

Dölf Biasotto, Biasotto AG, Projektleiter Appenzell Ausserrhoden

Ein Primat von harten, rationalen Faktoren scheint es gemäss den Forschungsergebnissen nicht zu geben. Rationale und emotionale Faktoren scheinen in den Köpfen der Entscheider zu verschmelzen und insgesamt einen Standort als vorteilhaft oder weniger vorteilhaft wirken zu lassen. Das Bild einer Region – in kultureller, geschichtlicher, räumlicher und wirtschaftlicher Hinsicht – wird damit zu einem zentralen Entscheidungsfaktor für die Standortwahl.

Weiche Standortfaktoren sind vor allem dann ausschlaggebend, wenn verschiedene Standorte nach Massgabe der harten Faktoren gleichgewichtet sind. Dazu kommt, dass rationale und emotionale Entscheidungsfaktoren in unterschiedlichen Phasen des Prozesses unterschiedlich gewichtet sind – emotionale eher in der Grobauswahl der Länder und Regionen. Und die empirischen Forschungsergebnisse zeigen auch, dass mehr als die Hälfte der Entscheidungsträger für den Firmenstandort bei Ländern, Regionen, Gemeinden und Immobilien von Beginn weg nur ganz wenige Alternativen prüfen.

Was lässt sich daraus für die Wohnsitzwahl lernen? Der Abgleich zwischen den persönlichen Präferenzen und dem Image einer Region sowie der Bezug zu Personen in der Region dürften ausschlaggebend für die Zusammenstellung der Wohnsitzalternativen sein. Dazu kommt das Immobilienangebot in der Region bzw. die Verfügbarkeit von Bauland. Gebiete, die im Freizeit- und Tourismussektor intensiv für sich werben und einen Bekanntheitsgrad erlangen, haben es so-

mit auch in der Ansiedlung von Privatpersonen leichter, weil die Umworbenen ein positives Bild des Kantons und der Region haben.

Immobilien hat die Experten, die in diesem Artikel zu Wort kommen, gebeten, ihre Einschätzung über die Standortkriterien bei der Wohnsitzwahl abzugeben (siehe Tabelle). Demnach wird das Wohnraumangebot bzw. die Verfügbarkeit von Bauland übereinstimmend als sehr wichtig erachtet, gefolgt von den Wohnkosten bzw. den Baulandpreisen sowie von Freizeitangebot und Natur. Darin liegt eine Chance für die eher ländlichen Kantone gegenüber urbanen Gebieten mit ihrem notorisch knappen und teuren Wohnangebot.

Die Ökonomen von Credit Suisse weisen in ihrer Berechnung der Standortattraktivität darauf hin, dass einerseits nur die Ausgewogenheit der Kriterien zu einer insgesamt hohen Attraktivität führt. Sie kommen weiter zum Schluss, dass die peripher gelegenen Kantone aufgrund ihrer topografischen Lage herausragende Eigenschaften für das Standortmarketing im Wohnbereich aufweisen.

NOTWENDIGKEIT EINER ENTWICKLUNGSSTRATEGIE. Für die Gemeinden und Städte ist es gemäss Götz Datko vom Beratungsunternehmen InterUrban, das Kommunen und Kantone in der Nutzungsentwicklung und in Positionierungsfragen unterstützt, von entscheidender Wichtigkeit, dass die Wohnbauförderung ganzheitlich bei den Entwicklungsperspektiven ansetzt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Standortentwicklung sei ein untrennba-

rer Teil des Standortmarketings. Jede Gemeinde müsse sich im Klaren sein, wohin sie sich entwickeln wolle, bevor sie grössere Bauvorhaben und eine Ansiedlungspolitik einleite.

Es müssten alle relevanten Interessengruppen in den Entscheidungsprozess für die Entwicklungsstrategie von Gemeinden eingebunden sein, sonst sei mit politischem Widerstand zu rechnen. Götz Datko nennt als Beispiel Gemeinden am Zürichsee, wo die expansive Wohnsiedlung zu stark steigenden Mieten und Baulandpreisen und damit zur Unzufriedenheit der ansässigen Bevölkerung geführt habe. «Wir sind teilweise erstaunt, dass sich Gemeinden durch Investoren unter Zeitdruck setzen lassen.» Wenn ein Entwicklungsdruck da sei, habe die Gemeinde doch eigentlich die beste Ausgangslage für eine vorausschauende Lenkung der Entwicklung.

Moritz Wandeler, Geschäftsführer RBG-Simulator am Institut für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern, sieht es ähnlich. Aus drei Jahren Erfahrung mit dem RBG-Simulator (Raumplanung, Bevölkerungsentwicklung und Gemeindefinanzen), einem Instrument zur Visualisierung der kommunalen Entwicklung, kann sich ein Wachstum der Bevölkerung negativ auf die finanzielle Situation auswirken. Dies sei beispielsweise dann der Fall, wenn wichtige Infrastrukturen wie Schulen ausgebaut werden müssten.

Der Reflex, eine Gemeinde müsse wachsen, sei in seiner Absolutheit zu hinterfragen. Alle Gemeinden wollen nur die guten Steuerzahler anziehen «Aber ist das in jedem Fall realistisch? Und was heisst eine einseitige Ausrichtung der Entwicklung für das Gemeindeleben?» Rein finanziell betrachtet, brauche es eine Ausgewogenheit zwischen der Anzahl Steuerzahler und dem Steuerertrag pro Steuerzahler. Gute Steuerzahler beanspruchten mehr Grundstücksfläche, weniger gute Steuerzahler können mehr Kosten als Einnahmen verursachen. Eine mittlere Variante schneide am besten ab, Villenquartiere möglicherweise schlechter als beispielsweise hochwertiger Wohnraum in Mehrfamilienhäusern. Letztlich müsse sich die Strategie auf die Situation und Lage ausrichten und am Markt orientieren. Die Entwicklungsstrategien der Gemeinden

ANZEIGE

Immobilien-Fachleute Rekrutierung von Immobilien-Fachleuten

- Sie suchen qualifizierte Fachleute für Ihr Unternehmen!
- Sie suchen die berufliche Herausforderung!
- Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

ROLAND NÄPFLIN
PERSONALBERATUNG

RNP, Ihr Ansprechpartner
für Immobilienfachleute
www.rnp.ch

Telefon 044 383 12 62

KRITERIEN FÜR DAS STANDORTMARKETING IM WOHNBEREICH

	Dölf Biasotto Biasotto AG, Urnäsch		Moritz Wandeler Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, Hochschule Luzern		Knut Hackbarth «Standort Promotion in Obwalden», Sarnen		Götz Datko Intosens AG/ InterUrban AG, Zürich	
	Wichtigkeit für Zuzüger	Zuständigkeit Kanton oder Gemeinden	Wichtigkeit für Zuzüger	Zuständigkeit Kanton oder Gemeinden	Wichtigkeit für Zuzüger	Zuständigkeit Kanton oder Gemeinden	Wichtigkeit für Zuzüger **	Zuständigkeit Kanton oder Gemeinden
Wohnraum/Bauland	++	G (Ziel kG)	++	G	++	kG	++	Kg***
Wohnkosten/Baulandpreise	+	G	++	G indirekt	++		++	Kg
Freizeit/Natur	++	kG	++	G unterstützend	+	G	+	kG
Schule/Bildungsangebot	++	kG	+	Kg	+	Kg	+	kG
Einkaufsmöglichkeiten	++	G	+	kg	0		+	G****
Arbeitsmarkt/Wirtschaftstandort	+	Kg	+	Kg	++	Kg	+	Kg
Infrastruktur/Kultur	+	Kg	+	Kg	+	Kg	+	kG
Verkehrsangebot Öffentlicher Verkehr	+	Kg	+	Kg	+	Kg	+	Kg
Anbindung an das Nationalstrassennetz	0	Kg	0	national	+	kG	0	K
Sicherheit	+	K	0	Kg	+	kG	0	kG
Steuern	0	Kg	0/+*	Kg	++	Kg	0	Kg
von den Befragten zusätzlich genannt:								
Funktionierende & intakte Dorfinfrastruktur (Läden, Verein, Schulen usw.)	++	kG						
Traditionen und Brauchtum	+	G						

++: sehr wichtig
 +: wichtig
 0: neutral, nicht wichtig
 K: Kanton
 Kg: hauptsächlich Kanton, teilweise Gemeinden
 kG: teilweise Kanton, hauptsächlich Gemeinden
 G: Gemeinden

* Von persönlicher Situation bzw. Zielpublikum abhängig.
 ** Viele der Fragen hängen vom Standort ab. Wenn man das Standortmarketing von Zürich mit einer ländlichen Gemeinde vergleicht, können sich ganz andere Resultate ergeben. Angaben beziehen sich auf den Raum Zürich.
 *** Es wäre wünschenswert, dass das Angebot von übergeordneter Stelle koordiniert wird. In der Realität aber eher bei der Gemeinde.
 **** Auch hier wäre eine übergeordnete Abstimmung wünschenswert. Noch klarer wie beim Wohnraumangebot liegt hier aktuell aber die Zuständigkeit bei der Gemeinde.

Das Wohnangebot ist für die Standortwahl von Privaten entscheidend.

bilden die Vorgaben für das Standortmarketing. «Ein Marketing, das an der Realität vorbei geht, kann man sich sparen.»

Auch wenn der RBG-Simulator dazu da sei, die finanziellen Konsequenzen der Wohnbauförderung aufzuzeigen, so dürfe man sich nicht allein auf finanzielle Aspekte beschränken. Trotz negativer finanzieller Konsequenzen könne man in den Gemeinden zu einem positiven Entscheid für eine Erschliessung oder einen Verkauf von eigenem Bauland kommen, zum Beispiel zum Zweck der Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Moritz Wandeler sieht die Ergebnisse des Simulators darum vor allem als Anregung zur Diskussion unter den Akteuren. Viele Gemeinden hätten in den letzten dreissig

Jahren eine rasante Entwicklung durchlaufen. Da die Durchmischung der dabei entstandenen Quartiere lange dauere, komme es zu Schwankungen in der Bevölkerungszusammensetzung.

Wenn das Wohnangebot und die Preise in der Standortwahl für Wohnen die grösste Beachtung erhielten, so könne die Gemeinde durchaus ihren Einfluss geltend machen, Boden verknappen und damit Preise erhöhen oder Baugebiete erschliessen, eventuell eigenes Land verkaufen und damit den Markt liquider machen.

BRENNPUNKT ORTSZENTREN. Götz Datko weist auf einen besonderen Aspekt in der Standortentwicklung der Kommunen hin: die Ortszentren. «Dies ist definitiv ein Brenn-

punkt – auch für das Standortmarketing.» Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte habe massgeblich in der Peripherie stattgefunden, die grossen Verlierer der Suburbanisierung seien hingegen die Stadt- und Ortskerne. Gerade die Zentren machten aber die Standortqualität einer Gemeinde aus. «Die Stadt- und Ortskerne sind die wichtigsten Identitätsträger. Sie sind ausschlaggebend für die Identifikation und das Wohlbefinden der Bevölkerung und in ihrer Funktion als Identitätsträger zudem von grosser Bedeutung für die Positionierung im interkommunalen Wettbewerb.» Sogenannte Schlafstädte hätten ein enormes Positionierungsproblem.

Das sieht auch Dölf Biasotto so. Der Projektentwickler und Bauherrenberater leitet im Auftrag der Regierung des Kantons Appenzell Ausserrrhoden das Projekt «Bauen & Wohnen», eines von neun Schwerpunkten im Regierungsprogramm. Studien, die InterUrban in den vergangenen Jahren im Auftrag der Ausserrhoder Regierung durchführte, ergaben, dass im Ortskern der zwanzig Gemeinden viele Liegenschaften in einem problematischen Zustand stecken, sich zunehmend entvölkern, stark verkehrsbelastet sind und dass die Zentren – wie etwa in Herisau – einen negativen Eindruck bei Einheimischen und Gästen hinterlassen.

Der Kanton Ausserrrhoden reagiert mit dem Regierungsprogramm «Bauen & Wohnen» auf eine negative Entwicklung der letzten Jahre. So nahm die Bevölkerung zwischen 1997 und 2005 um 1450 Personen ab – angesichts einer Gesamtbevölkerung von knapp 53 000 Personen (Stand 2005) eine alarmierende Situation. Gleichzeitig war vorübergehend auch die Beschäftigtenzahl rückläufig. Junge Familien zogen vermehrt weg, die Neubautätigkeit war gering, das Alter des Immobilienbestandes sehr hoch. Im Re-

ANZEIGE



- Feuchtigkeits-Analysen
- Gebäude-Trockenlegung
- Schimmelpilz-Beratung
- Mauer-Entfeuchtung
- Sanierungs-Beratung
- Objekt-Analysen

www.aquapol-tv.ch
Tel: 041 280 11 22

Referenzobjekte: Gde. Künten, Gemeindehaus
Schulhaus Oberlunkhofen
Gde. Oberägeri, Lokal Spitex

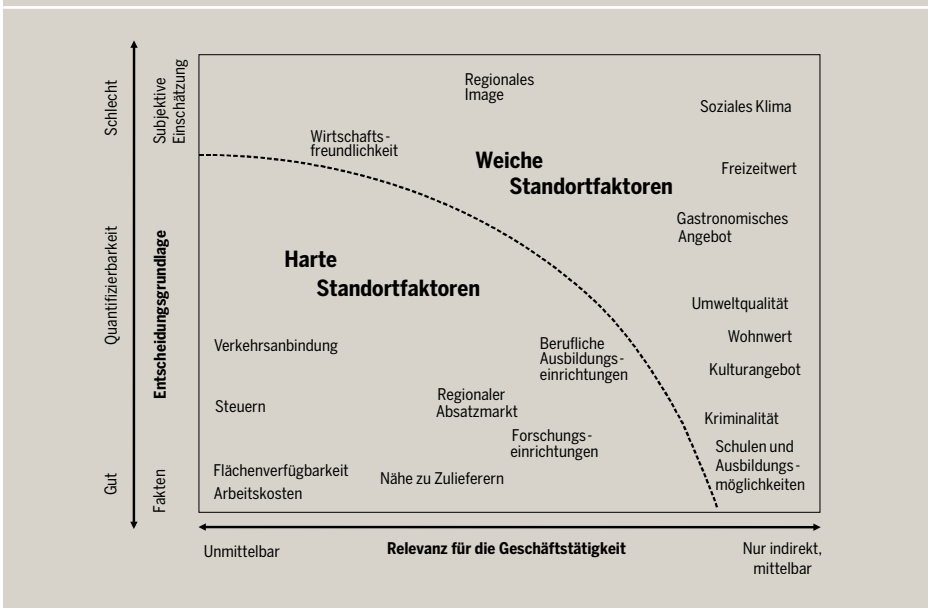


» Als Landkanton kämpfen wir auch gegen das Vorurteil der schlechten Erreichbarkeit.«

Knut Hackbarth, «Standort Promotion in Obwalden»

WEICHE UND HARTE STANDORTFAKTOREN

Entscheidungskriterien für Unternehmen



gierungsprogramm formulierte die Exekutive darum eine «Turn-around»-Strategie für den Wohnbereich: «Die Wohnortattraktivität von Ausserrhoden soll durch hochwertige Bauprojekte, durch Investitionen in eine nachhaltige Baukultur und Siedlungsstruktur sowie durch eine verbesserte Kommunikation im Bereich Bauen und Wohnen gesteigert werden.» In einem Teilprojekt begleitet Dölf Biasotto vom Kanton teilfinanzierte Haus-Analysen für die Entwicklung von Liegenschaften in den Ortskernen. «Mit dieser Anschubfinanzierung konnten wir bereits einige Eigentümer bewegen.» In einem weiteren Teilprojekt geht es um das Generieren zusätzlicher Investitionen und einen Marktvorteil durch einen klaren strategischen Fokus.

Auch Knut Hackbarth, Geschäftsführer von «Standort Promotion in Obwalden», ist der festen Überzeugung, dass die Standortfaktoren aktiv bewirtschaftet werden müssen. Der Innerschweizer Kanton ist neben Appenzell Ausserrhoden einer der wenigen, der sich die Ansiedlung von Privatpersonen als eigenständiges Promotionsziel auf die Fahnen geschrieben hat und der mit neuen Wegen in der «Flat Rate Tax» neue Weg beschreitet. «Solche politischen Vorstösse sind zusammen mit der zuvorkommenden Behandlung von zuzugswilligen Privatpersonen wichtig für die

Standortpromotion.» Im Weiteren zieht er preiswerte Immobilien, Sicherheit, Wohnqualität und Infrastruktur ins Feld. Eine Initiative streicht der Geschäftsführer besonders heraus: das Projekt «Fiber to home», der flächendeckende Glasfaseranschluss ins Haus. Das Elektrizitätswerk Obwalden investiert 31 Mio. CHF über die kommenden fünf Jahre. Bis 2014 sollen 90% der Liegenschaften über einen Glasfaseranschluss verfügen. «Dies erachten wir als Standortvorteil im privaten Bereich.» Einzig gegen das hartnäckige Vorurteil, Obwalden sei bergig und abgelegen, kämpft man bei «Standort Promotion in Obwalden» unter anderem in Messeauftritten beharrlich an. «Dabei ist der Hauptort weniger hoch gelegen als das Bundeshaus und das Zentrum Zürichs weniger als eine Autostunde entfernt.»

INNENSICHT UND AUSSENSICHT. Das Beratungsunternehmen Deloitte ging für die Osec der Frage nach, welche Standortfaktoren die Schweiz international vermarktet und wie diese extern wahrgenommen werden. Die Erkenntnisse sind auch für die kommunale Ebene aufschlussreich: Der Vergleich zeigt, dass die Schweiz intern vier Standortfaktoren signifikant anders bewertet als das Zielpublikum. Konkret geht es um je zwei nationale und zwei regionale Faktoren. Während für die Schweiz der

Faktor Institutionen auf Rang 5 liegt, ist er aus der internationalen Perspektive nicht von grosser Bedeutung (Platz 14). Umgekehrt sind die politischen Verhältnisse aus externer Sicht sehr wichtig, während dieser Faktor aus interner Sicht in der Vermarktung der Schweiz nur wenig Bedeutung erhält. Unter diesen Faktor fallen unter anderem politische Stabilität, politische Autonomie und die Wahrung der Grundrechte. Bei den regionalen Standortfaktoren liegt der Unterschied beim Arbeitsmarkt und beim Steuersystem. Beide haben aus interner Sicht eine hohe Bedeutung; sie finden sich im internationalen Vergleich jedoch nicht in den Top-10-Rängen wieder.

KOORDINIERTES VORGEHEN. Die Berater von Deloitte kommen für die gesamte Schweiz zum Schluss, dass es zur besseren Vermarktung einer besseren Koordination zwischen Bund, Kantonen und Regionen bedarf. Dies lässt sich eins zu eins auf die Wohnansiedlung der Gemeinden und Kantone übertragen. «Alleingänge der Gemeinden in der Positionierung bringen meist wenig. Ein koordiniertes Vorgehen ist wichtig», findet Götz Datko. Weil ländliche Gebiete gegenüber urbanen bei der Positionierung im Standortwettbewerb im Nachteil seien, komme einer abgestimmten Standortentwicklung und einem konzentrierten Standortmarketing für sie besondere Bedeutung zu.

Die Ziele müssen zudem realistisch sein. Dölf Biasotto dazu: «Sicher will Appenzell Ausserrhoden seine wirtschaftliche Kapazität erhöhen, aber an zweiter Stelle wollen wir den Kanton als Wohnstandort profilieren. Im und um den Kanton befinden sich Arbeitgeber, für deren Mitarbeitende wir den gewünschten Wohnraum entwickeln.» In der Vermarktung arbeitet Dölf Biasotto sehr intensiv mit dem Amt für Wirtschaft und deren Standortförderung zusammen; gemeinsam präsentieren sie sich an Immobilienmessen. Einen wesentlichen Vorteil sieht er im Kleinkanton in den kurzen Wegen. ●



***IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

EINFACH NÄHER

Kurt Kaufmann
Leiter AS Aufzüge

Der Lift ist unser Ding

Bei mir und meinen Mitarbeitenden sind Sie richtig bei allen Fragen rund um den Lift. Unsere Kompetenz bei Spezialanlagen zeichnet uns ebenso aus wie das Multimarken-Know-how bei der Wartung und Modernisierung bestehender Aufzüge.

Sprechen Sie mit uns. Ganz einfach.

 **AS Aufzüge**

Internationales Marketing für Schweizer Immobilien und Standorte

Die Öffnung des Schweizer Immobilienmarkts stellt an Immobilienunternehmen und Standortförderer neue Anforderungen. Das Beherrschen des internationalen Immobilienmarketings stellt dabei eine grosse Herausforderung dar.

MIPIM ODER EXPO REAL?

Die beiden wichtigsten europäischen Immobilien- und Standortmessen im Vergleich

	Mipim	Expo Real
Ort	Cannes	München
Datum	Jeweils Mitte März	Jeweils Anfang Oktober
Anzahl Besucher	über 20 000	über 20 000
Messeintritt für Besucher	1600 EURO	280 EURO
Anzahl Aussteller	ca. 2000	ca. 1500
Anzahl Länder	ca. 70	ca. 60
Standkosten als Alleinaussteller	ab 80 000 CHF	ab 60 000 CHF
Standkosten mit Swiss Circle	ab 10 000 CHF	ab 10 000 CHF
Charakterisierung	Kontaktmesse	Arbeitsmesse



Bild rechts: Swiss Circle an der Expo Real in München.

ROMAN H. BOLLIGER* •

ÖFFNUNG DES SCHWEIZER MARKTES. Zu Beginn der 1960er Jahre wurde der Erwerb von Liegenschaften in der Schweiz durch Ausländer praktisch untersagt. Die Gesetzgebung änderte in den folgenden Jahrzehnten mehrmals, bevor sich der Schweizer Immobilienmarkt erst im Jahre 2002 spürbar geöffnet hat. Der internationale Markt für Schweizer Immobilien war bis dahin praktisch nicht vorhanden. Es erstaunt daher nicht, dass sich die Schweizer Immobilienwirtschaft auf internationalem Parkett noch nicht sehr routiniert bewegt. Nach über vierzig Jahren mehr oder weniger restriktiver Regulierung zeichnet sich nun mit der geplanten Aufhebung der sogenannten Lex Koller erstmals eine vollständige Liberalisierung des internationalen Immobiliengeschäfts ab. Für die Schweizer Immobilienwirtschaft ist es daher höchste Zeit, sich das notwendige Know-how für internationale Geschäfte anzueignen.

MARKETINGHERAUSFORDERUNG FÜR IMMOBILIEN UND STANDORTE. International ausgerichtete Immobilitätige verfügen in der Schweiz im Vergleich mit deren ausländischen Kollegen insbesondere im Bereich Marketing über wenig Erfahrung, Know-how und Instrumente. Dabei kommt erschwerend hinzu, dass das Immobilienmarketing selbst in unserem Binnenmarkt noch in den Kinderschuhen steckt. Bei der Erschliessung neuer Marketingpotenziale ist die Schweizer Immobilienwirtschaft einem Weggefährten begegnet, der vor ähnlichen Herausforderungen steht: der Standort- und Wirtschaftsförderung. Beide müssen sie lernen, mit der fortschreitenden

Globalisierung und dem damit einhergehenden Bedeutungsverlust nationaler Grenzen umzugehen. Von den einen noch immer als Gefahr wahrgenommen, wird dies von den anderen als Chance erkannt und genutzt. Chancen ergeben sich dabei vor allem im internationalen Immobilien-Marketing.

SWISS CIRCLE – DAS FENSTER ZU DEN INTERNATIONALEN MÄRKTEN. Dem Marketing von Immobilienunternehmen und Standortförderern kommt die Aufgabe zu, auf internationaler Ebene nach Kontakten zu Investoren, Nutzern oder niederlassungswilligen Unternehmen zu suchen. Immer häufiger werden dazu Immobilien- und Standortmessen besucht, wie die jährlichen Zuwachsraten etwa der MIPIM in Cannes und der Expo Real in München zeigen. Diese beiden Messen haben sich als bedeutendste Plattformen in Europa etabliert. Die meisten Schweizer Messeteilnehmer beteiligen sich dort am Stand des Swiss Circle. Ein gemeinsamer Auftritt schafft einerseits Wahrnehmungsvorteile, da durch eine Bündelung von Marketingaktivitäten eine höhere Beachtung erreicht wird. Die Standteilnehmer profitieren dabei auch vom Label Swiss Circle, das seit mittlerweile 15 Jahren internationaler Präsenz ein hohes Ansehen geniesst. Andererseits hat ein gemeinsamer Auftritt aber auch massive Kostenvorteile. Ein willkommener Effekt, wenn man die Standkosten von rund einer halben Million Franken berücksichtigt.

STANDORTMARKETING MUSS NICHT TEUER SEIN. Die Budgets für Marketingaktivitäten sind sehr unterschiedlich. Für grosse Organi-

sationen mit starkem internationalem Bezug sind markante Auftritte an den genannten Messen ein Muss. Ihnen können im Rahmen des Schweizer Stands auch eigene Flächen mit massgeschneiderter Marketingunterstützung zur Verfügung gestellt werden. Andererseits bietet ein gemeinsamer Auftritt unter einem Schweizer Dach gerade Unternehmen und Standorten mit beschränktem Budget attraktive Möglichkeiten. So ist eine Teilnahme an einer der grossen Messen bereits ab 10 000 CHF möglich. An der diesjährigen Expo Real besteht für Schweizer Städte und Standorte gar die Möglichkeit, sich für nur 3000 CHF zu präsentieren.

MARKETING AUCH AUF NATIONALER EBENE. Um für Immobilienunternehmen und Standorte auch auf nationaler Ebene Marketingpotenziale erschliessen zu können, wurden die klassischen Messeaktivitäten durch weitere Tools ergänzt. So besteht zum Beispiel die Möglichkeit, Swiss-Circle-Member zu werden und sich mit anderen Gleichgesinnten zu vernetzen. Mittlerweile nutzen dies bereits über achtzig Member, darunter sowohl börsenkotierte Unternehmen als auch kleine Dienstleistungsboutiquen. Daneben finden regelmässig Networkingevents statt, wie zum Beispiel das Swiss Circle Breakfast oder die Swiss Circle Briefings. Die breite Medienpräsenz von Swiss Circle schafft schliesslich eine Bekanntheit, von der Members und Standteilnehmer gleichermaßen profitieren können. Wer massgeschneiderte Marketingunterstützung wünscht, findet im



SWISS CIRCLE AN DER MIPIM 2010

Swiss Circle Service Center eine kompetente Beratung (www.swisscircle.ch).

FIT FÜR DEN INTENSIVEN WETTBEWERB. Mit Blick auf die enormen Investitionen und Marketingaktivitäten ausländischer Unternehmen und Standorte besteht für die Schweiz durchaus noch Nachholbedarf. Um fit für den intensiven Wettbewerb sowohl auf internationaler als auch auf nationaler Ebene zu sein, bedarf es eines professionellen Marketings. Swiss Circle bietet das dafür notwendige Marketing und öffnet damit seinen Members ein Fenster zur Welt. ●



***DR. ROMAN H. BOLLIGER**

Der Autor ist Experte für Immobilienmarketing und Leiter Swiss Circle. www.swisscircle.ch.

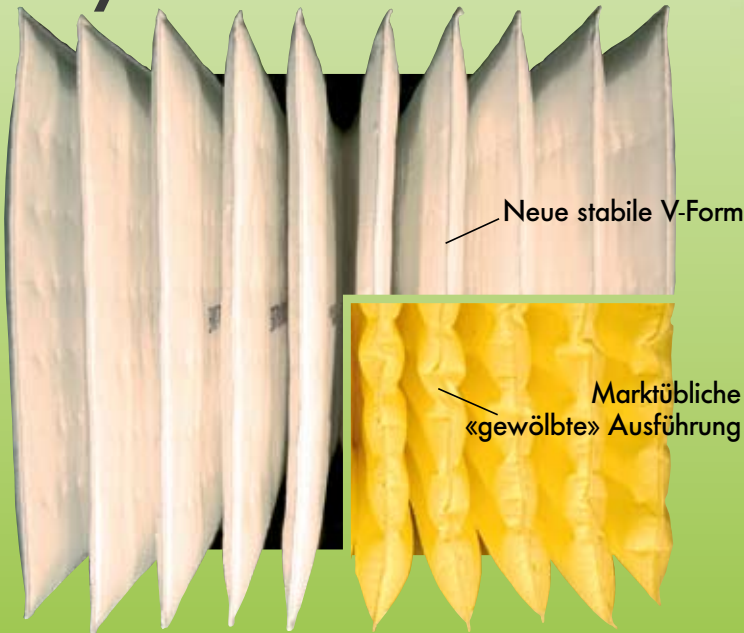
● **Die MIPIM in Cannes ist ein zuverlässiger Gradmesser der Immobilienbranche. Man war deshalb auch dieses Jahr wieder gespannt auf die neuste Ausgabe dieser wichtigen Fachmesse für Standorte und Immobilien. Swiss Circle hat in Cannes bereits zum 15. Mal die Schweiz präsentiert und 20 Immobilienunternehmen eine attraktive Plattform zur Verfügung gestellt.**

Die MIPIM fand Mitte März in Cannes statt, wo sich über 17 000 Besucher aus 81 Ländern über Angebote von rund 1700 Ausstellern informierten. Dabei zeigte sich, dass viele Märkte langsam wieder aus der Rezession finden. Die Schweizer Volkswirtschaft hat die globalen Turbulenzen

der letzten Jahre besser überstanden als unsere Handelspartner. Das hat dazu geführt, dass Schweizer Standorte und Immobilien deutlich an Attraktivität gewonnen haben. Unsere Stabilität wird nicht nur von Unternehmen geschätzt, die sich in der Schweiz niederlassen wollen, sondern ebenso von Immobilieninvestoren, die ihre Gelder in sicheren Liegenschaften anlegen möchten. Am Swiss-Circle-Stand der MIPIM fand man dieses Jahr nicht weniger als 20 Schweizer Immobilienunternehmen. Henri Muhr ist als CEO der Karl Steiner regelmässig dabei und meint zur diesjährigen MIPIM: «Eine hochinteressante Messe mit gutem Networking.» Tatsächlich nutzten die Standteilnehmer die Swiss-Circle-Plattform intensiv, um

internationale Kontakte zu pflegen. Auch der Flughafen Zürich gehört dazu: «Die Mipim ist ein wichtiger Termin für die Vermarktung von «The Circle», der Swiss Circle-Stand eine sehr gelungene Plattform!» meint Birgit Werner, Projektleiterin am Flughafen Zürich. Um international weiterhin erfolgreich zu bleiben, bereiten sich viele bereits wieder auf die im Oktober stattfindende Expo Real in München vor. Swiss Circle wird dort einen attraktiven Schweizer Stand präsentieren. Dieses Jahr werden die Städte und Standorte eine eigene Bühne erhalten, die auch Organisationen mit kleinerem Budget einen professionellen Auftritt ermöglicht. Informationen zu diesem Angebot finden Sie auf www.swisscircle.ch. ●

SynaWave®



Neue stabile V-Form

Marktübliche «gewölbte» Ausführung



Synthetik-Feinstaub-Taschenfilter F6 bis F9

- Doppelte Filterfläche dank welligem Feinstfilter (Lupe)
- Erfüllt die Anforderungen SWKI VA101-01 und VA104-01
- Keine elektrostatische Entladung während der Betriebszeit
- Massive Energiekostensenkung dank sensationell tiefen Druckverlusten

UNIFIL AG

UNIFIL AG Filtertechnik
Industriestrasse 1 · CH-5702 Niederlenz
Tel. 062 885 01 00 · Fax 062 885 01 01
www.unifil.ch · info@unifil.ch

Ein Muss für alle Planer und Betreiber.

«Regionalpolitik ist keine Planwirt

Der Bund strebt mit der «Neuen Regionalpolitik» die Steigerung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit an. Immobilien hat Botschafter Eric Scheidegger, Leiter der Direktion für Standortförderung im SECO, um eine Standortbestimmung gebeten.



• **BIOGRAPHIE**
BOTSCHAFTER ERIC SCHEIDEGGER (*1961), DR. RER. POL.,

ist seit Februar 2007 Stellvertretender Direktor des SECO und seit 2003 Leiter der Direktion für Standortförderung. Zuvor war er wirtschaftspolitischer Berater von Bundesrat Pascal Couchepin, Mitglied der Wirtschaftsredaktion der Neuen Zürcher Zeitung und Mitarbeiter in der «Gesellschaft zur Förderung der schweizerischen Wirtschaft».

INTERVIEW UND BILDER: IVO CATHOMEN

Die «Neue Regionalpolitik» (NRP) ist seit gut zwei Jahren in Kraft. Zeigt sie Wirkung?

Eric Scheidegger: Es ist noch zu früh, um Bilanz zu ziehen, da wir mit NRP langfristige Ziele verfolgen. In einem ersten Schritt finalisieren wir das Instrumentarium für die Messung, damit wir 2011 eine erste Zwischenbilanz vorlegen können. Regionalentwicklung kann nicht so einfach wie der Input und Output in einem Unternehmen erfasst werden.

NRP gingen Pilotprojekte in verschiedenen Regionen voraus. Können daraus bestimmte Erkenntnisse gezogen werden?

Die wichtigsten Erkenntnisse und Erfolge sind institutioneller Art. Während mit der vorangegangenen Regionalpolitik gleichzeitig mehrere Ziele wie nationale Kohäsion, Ausgleich von Disparitäten oder Förderung der kulturellen Vielfalt in die Wirtschaftsförderung verpackt wurden, hat NRP allein die Steigerung der Wertschöpfung zum Ziel. Diese Konzentration auf ein fokussiertes Ziel konnten wir aufgrund der Erkenntnisse und gegen politischen Widerstand durchsetzen. Der zweite institutionelle Erfolg ist, dass sich zahlreiche Regionen neu funktional-räumlich organisierten. Ich nenne den Kanton Wallis als Beispiel, der für den gesamten Kanton mit nur noch zwei Regionen – Oberwallis und Unterwallis – ein Programm entwickelte und

ANZEIGE



Rostwasser? Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle
 Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser
- umweltfreundlich
- ISO-Zertifiziert
- über 25 Jahre
- Lebensdauer



...und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!



Lining Tech
Die Nr. 1
 für Rohr-Innensanierung

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
 Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51

Büro Aargau, Basel, Bern: Tel. 062 891 69 86
 Wallis: 027 948 44 00 | Tessin: 091 859 26 64

www.liningtech.ch

schaft»

ein Globalbudget vorlegte. Eine dritte Erkenntnis bestätigt, dass erfolgreiche Programme und Projekte vom erfolgreichen Einbezug der Privatwirtschaft abhängen; dies ist und bleibt ein herausfordernder Erfolgsfaktor.

Welche Schwerpunkte lassen sich bei den Projekten ausmachen?

Das Ziel von NRP ist, dass Bottom-up-Initiativen auf der Grundlage einer räumlich-regionalen Analyse von Stärken und Schwächen entstehen. Für die einzelnen Regionen gilt es vorerst, die komparativen Vorteile herauszuschälen und

„Man muss sich auf die Innovativsten ausrichten und nicht die Schwächsten subventionieren. Subventionspolitik zur Wirtschaftsförderung ist nicht sehr effizient.“

Strategien zu entwickeln, wie das Unternehmertum gefördert, neue Firmen angesiedelt oder neue Formen von Wertschöpfung geschaffen werden können. Zur Ermittlung möglicher grossräumlicher Potenziale wählten wir den Exportbasisansatz, also quasi eine Leistungsbilanz der betreffenden Region. Daraus ergaben sich typische Potenzialbereiche wie Tourismus, Landwirtschaft, Energie, Bildung und Gesundheit.

Tourismus und Landwirtschaft dürften vor allem periphere Regionen betreffen. Wie sieht es mit den Potenzialen zwischen der Peripherie und den Ballungszentren aus?

In den traditionellerweise industriell ausgerichteten Zwischenräumen steckt wohl das grösste Potenzial – gemessen am industriellen Erbe als auch an den räumlich verankerten Talenten. Die Wirtschaftsentwicklung der letzten zwölf Jahre zeigt eine Bewegung der industriellen Fertigung weg aus den städtischen und hin zu ländlicheren Räumen. In diesen Regionen haben die Unternehmen im Unterschied zu den Stadtgebieten räumliches Entwicklungspotenzial.

Gibt es für Sie aus persönlicher Sicht Highlights?

Im institutionellen Bereich haben es einige Kantone sehr gut verstanden, die Idee von NRP aufzugreifen und in Strategien umzusetzen. Ich denke dabei etwa an die Kantone Wallis und Graubünden.

In der wirtschaftlichen Entwicklung und in der Wertschöpfung öffnet sich seit Jahren eine Schere zwischen dem urbanen Raum und peripheren Regionen. Kann NRP diesen Trend verlangsamen oder gar umkehren?

Es ist ganz klar, dass andere Bereiche der Sektoralpolitik für die regionale Entwicklung wichtiger und besser alimentiert sind als NRP. Ich nenne explizit die Verkehrs- oder Agrarpolitik. Man darf NRP aber auch nicht nur an Frankenbeträgen messen. Wir wollen Potenziale erschliessen, Wissen vernetzen, Cluster bilden und als «Enabler» unterstützen.

Ich bin überzeugt, dass NRP Wirkung erzielt – niederschwellig, ohne einzelbetriebliche Förderung und ganz bewusst im vorwettbewerblichen Bereich.

Sie sprechen die verschiedenen sektoralpolitischen Zielsetzungen an. Widerspricht die Förderung der Tourismusregionen nicht den Zielen der Raumplanung in den Alpen?

Wir verfolgen in der touristischen Entwicklung keine Industriepolitik. Angesichts der allgemein unterdurchschnittlichen Wertschöpfung von Hotellerie und Gastronomie zielt die Tourismusstrategie auf eine Produktivitätserhöhung ab, beispielsweise durch neue Formen der Beherbergung, bessere Auslastung, Verringerung der kalten Betten oder das Zusammenlegen von Infrastruktur.

Nochmals zur Raumplanung: Ist die Wirtschaftsförderung in peripheren Regionen nicht konträr zur angestrebten Siedlungsentwicklung?

Wir haben dagegen gekämpft, dass die Wohnqualität als Ziel von NRP in die Verordnung aufgenommen wird. Man hätte damit Tür und Tor für allerlei Massnahmen geöffnet und damit – indirekt

Tools für erfolgreiches Immobilien-Marketing

3D-Visualisierung



Zurzeit
170
Webseiten
online!

Fotografie



(CMS) Website



Dokumentationsmappe



Vermarktungstafel



Alles aus einer Hand

www.immotools.ch

WEB UND DRUCK

www.businessimages.ch

3D-VISUALISIERUNGEN

www.immo-cam.ch

IMMOBILIENFOTOGRAFIE/VIDEO

056 200 09 20



» Es gibt neben dem Finanzausgleich keine sinnvolle Alternative zur Neuen Regionalpolitik.«

– der Zersiedelung eher Vorschub geleistet. Eine Ausrichtung von NRP ist die Koordination der verschiedenen Bereiche der Sektoralpolitik. Raumplanung ist dabei wohl der wichtigste. Der Fokus von NPR liegt auf den regionalen Zentren und nicht auf der Ansiedlung in abgelegenen Seitentälern. Aus diesen regionalen Zentren heraus muss die Dynamik entstehen, die dann wiederum die Seitentäler erfassen kann. Ich nenne ein Beispiel: Für den Kanton Glarus geht es nicht darum, Firmen in Glarus Süd anzusiedeln. Aber dieser peripherste Teil kann von Glarus Mitte – wo der Dienstleistungssektor gestärkt werden soll – und Glarus Nord – der zum Metropolraum Zürich zählt – profitieren.

Der Staat greift auf unterschiedlichen Ebenen in die Wirtschaftsfreiheit ein. Wie nachhaltig sind solche Eingriffe – auch aus Ihrer Sicht als Ökonom?

Wir haben immer gesagt, dass die beste und wichtigste Form von räumlichem Ausgleich der Neue Finanzausgleich (NFA) ist. Der NFA schafft die ideale Ausgangslage für die Chancengleichheit der Regionen. Ich bin aber auch überzeugt,

dass es zusätzliche Instrumente der Regionalpolitik braucht. Ich denke an eine institutionen-ökonomische Regionalpolitik, die Impulse für Kooperationen und Innovationen geben kann. Die Agrarpolitik ist demgegenüber eine Industriepolitik mit räumlicher Wirkung. Darum suchen wir mit dem Bundesamt für Landwirtschaft gemeinsame Ziele und bringen dort unsere Expertise ein. Ein Beispiel ist die Förderung des Unternehmertums der Landwirte. Das gleiche gilt für die Innovationspolitik. Im Sinne der Vernetzung motivieren wir die Kantone, Push- und Pull-Effekte zwischen Fachhochschulen und Unternehmen zu fördern.

In Bereichen mit einem Marktversagen hält der Eingriff des Staates auch einer strengen ordnungspolitischen Betrachtung stand. Dies trifft beispielsweise auf Bereiche mit asymmetrischen Informationen oder auf das Standortmarketing mit Trittbrettfahrern und schliesslich auf öffentliche Güter wie Raum, Sicherheit oder intakte Umwelt zu. Hier ist ein Staatseingriff gerechtfertigt und gefordert.

Es ist aber unbestritten, dass mit der Regionalpolitik des Bundes auch politische Partikulärinteressen verfolgt werden.

Politik ist nicht per se etwas Schlechtes. Sie zielt tatsächlich oft auf Umverteilungen und unterstützt – mit Mehrheitsentscheiden – gewisse Partikulärinteressen.

Würde man volkswirtschaftlich nicht besser in die starken als in die schwachen Regionen investieren?

Aus einer rein volkswirtschaftlichen Sicht ist diese Frage berechtigt. Man könnte dann aber auch zurecht hinterfragen, warum starke Regionen überhaupt eine Unterstützung brauchen. Ziel der NRP ist es eben nicht, grundsätzlich «schwache Regionen» zu stützen, sondern vielmehr, das vorhandene Potenzial in unterschiedlichen Regionen durch Impulse zum Leben zu erwecken. Im Mittelpunkt stehen dabei die regionalen Zentren, von denen es in der Schweiz gut 50 gibt. Die ländlichen Räume müssen sich selbstständig an diese Initiativen andocken. So gesehen werden nicht Mittel zu den Schwächsten, sondern zu den Innovativsten alloziert. In Zukunft wird allerdings zu prüfen sein, ob es richtig war, die Agglomerationsräu-

ANZEIGE

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

Wir schaffen und erhalten Werte – heute und für die nächste Generation.

Malen Umbauen Fassaden

me aus der NRP ausschliessen. Denn die Agglomerationsräume haben eine Motorfunktion für die Gebiete ausserhalb.

Unternehmen suchen häufig die Nähe zum Nationalstrassennetz und zu Verkehrsknotenpunkten des ÖV. Können hier die ländlichen Gebiete mithalten?

Zu den erwähnten regionalen Zentren gehören auch Orte wie Thun oder Visp. Sie sind verkehrstechnisch ausgezeichnet erschlossen. Hinsichtlich der Datenautobahn haben wir zusammen mit Swisscom in der Vergangenheit auch

» Die Neue Regionalpolitik ist weder Industriepolitik noch Planwirtschaft.«

aufschlussreiche Pilotprojekte in verschiedenen Alpensüdtälern realisiert. Diese Projekte zeigen, dass die Telekommunikationsinfrastruktur zwar Entwicklungspotenziale erschliessen kann. Konkrete unternehmerische Projekte fallen aber deshalb nicht einfach vom Himmel. Es wird in diesen Regionen in Zukunft auch nicht nur Home Offices geben.

Welche Rolle spielt die Bau- und Immobilienwirtschaft in NRP?

Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist geografisch stark verteilt und darum im ländlichen Raum ein wichtiger Wirtschaftssektor. Im ländlichen Raum und in den Bergkantonen ist sie zudem verhältnismässig stark mit der Tourismuswirtschaft verknüpft. Hier war in den letzten Jahren eine angeheizte Investitionstätigkeit festzustellen. Wichtig ist darum, die Bereiche der Sektoralpolitik aufeinander abzustimmen – namentlich die Raumplanung und die Tourismuspolitik. Die Immobilienwirtschaft kann mit intelligenten Projekten zur Lösung dieses Zielkonflikts beitragen, beispielsweise durch neue Beherbergungsformen. ●



***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.



Ressourcenschonung ist unser Versprechen an die Zukunft.

Bei Weishaupt arbeitet man ständig daran, alle Produkte noch energiesparender und umweltschonender zu machen. Aber auch die sinnvolle Nutzung natürlicher Ressourcen stellt einen wesentlichen Aspekt bei Weishaupt dar. So können Sie dank der ausgereiften Wärmepumpentechnik bis zu 75 % der benötigten Heizenergie aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser beziehen. Oder Sie ergänzen Ihre bestehende Heizanlage durch eine Weishaupt Solaranlage und nutzen so die Energie der Sonne.

Weishaupt AG, Brenner und Heizsysteme, Chrummacherstr. 8
8954 Geroldswil, Telefon 044 749 29 29, Fax 044 749 29 30
www.weishaupt-ag.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

– weishaupt –





Die Anwendung der Verordnung zum Stromversorgungsgesetz beschäftigt die Richter.

SCHWEIZ

ELCOM NIMMT ENTSCHEID DES BUNDES- VERWALTUNGSGERICHTES ZUR KENNTNIS

Am 6. März 2009 hat die Eidgenössische Elektrizitätskommission ElCom die Tarife 2009 des Übertragungsnetzes um rund 40% gesenkt und damit die Strompreiserhöhungen deutlich gemildert. Sie stützte sich dabei unter anderem auf die Stromversorgungsverordnung ab.

Am 8. Juli 2010 hat das Bundesverwaltungsgericht die gerügten formellen Punkte der ElCom-Verfügung geschützt. Gleichzeitig hat es jedoch entschieden, dass die in der Verordnung vorgesehene Anlastung der Systemdienstleistungskosten an die Kraftwerke gesetzeswidrig sei. Dabei geht es um Kosten von rund 200 Mio. CHF. für die jederzeitige Bereitstellung von Reserveenergie. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass diese Kosten wie das Netznutzungsentgelt zu behan-

deln seien. Der Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts ist noch nicht rechtskräftig. Die ElCom prüft nun das weitere Vorgehen.



Neues Planungsinstrument für den Zweitwohnungsbau.

ZWEITWOHNUNGS-BAU: PLANUNGSHILFE FÜR KANTONE

Die neue Publikation «Planungshilfe für den kantonalen Richtplan» des Bundesamts für Raumentwicklung ARE zeigt den Kantonen auf, wie sie in der kantonalen Richtplanung die Entwicklung im Zweitwohnungsbau steuern können und enthält dar-

über hinaus Empfehlungen, wie Regionen und Gemeinden die Vorgaben des Richtplans umsetzen können. Die Massnahmen der Raumplanung beim Zweitwohnungsbau sollen dazu beitragen, dass die Erholungslandschaft vor unzweckmässiger Überbauung verschont sowie die Siedlungsqualität erhalten und gefördert wird. Angestrebt wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen. Namentlich sollen die Anzahl neuer Zweitwohnungen beschränkt, die Hotellerie und preisgünstige Erstwohnungen gefördert und die heute noch vorwiegend «kalten Betten» in den Zweitwohnungen besser belegt werden. Die Planungshilfe ist ein erster Schritt und kann sofort angewendet werden. In der parlamentarischen Beratung befindet sich zudem eine Anpassung des Raumplanungsgesetzes zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung. Geht es nach dem Willen des Ständerates, so soll diese Gesetzesanpassung auch als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» dienen.

ressourcenstarken Kantone insgesamt 3,6 Mrd. CHF zugunsten der ressourcenschwachen Kantone zur Verfügung. Weitere 705 Mio. stellt der Bund für Kantone mit Sonderlasten bereit. Der Betrag für den Härteausgleich in der Höhe von rund 366 Mio. CHF bleibt gemäss Finanzausgleichsgesetz (FiLaG) gegenüber 2010 unverändert. 2011 rutscht der Kanton Basel-Land aufgrund seiner unterdurchschnittlichen Entwicklung insbesondere beim Einkommen der natürlichen Personen erstmals in die Gruppe der ressourcenschwachen Kantone ab. Umgekehrt weisen die vier ressourcenstarken Kantone Waadt (+13,2 Indexpunkte), Schwyz (+10,1), Zug (+9,1) und Basel-Stadt (+5,7) starke Indexsteigerungen auf.



Der Kanton Bern ist mit 944 Mio. CHF der grösste Empfänger.

ANZEIGE



LIFT - CONSULTING
Unabhängige Beratung für Aufzüge

Überlassen Sie eine Liftmodernisierung nicht dem Zufall.....

www.lift-consulting.ch

AUSGLEICHS-ZAHLUNGEN FÜR 2011 ERRECHNET

Die Eidgenössische Finanzverwaltung (EFV) hat die fälligen Ausgleichszahlungen der einzelnen Kantone für das Jahr 2011 ermittelt. Der Vorstand der Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK) hat am 2. Juli 2010 einen entsprechenden Bericht zur Kenntnis genommen und ihn an die Kantone zur Stellungnahme weitergeleitet. Für das Jahr 2011 stellen der Bund und die

ZUSCHLAG FÜR GRÜNEN STROM BLEIBT UNVERÄNDERT

Für die Förderung der grünen Stromproduktion bezahlen die Schweizer Stromkonsumenten gemäss Bundesamt für Energie auch im Jahr 2011 einen Zuschlag von 0,45 Rappen pro Kilowattstunde Strom. Er muss nicht erhöht werden, weil im

Brunnmattstrasse 13
CH-3174 Thörishaus
info@lift-consulting.ch

Tel. +41 (0)31 882 04 26
Fax. +41 (0)31 882 04 27

BILANZ

3/10 // CHF 12.- / Euro 8.-
www.bilanzhomes.ch

homes

Das Schweizer Immobilienmagazin

ARCHITEKTUR //
Abgehoben – Leben im Wolkenkratzer.

DESIGN // *Licht und Home
Electronics – die Neuigkeiten.*

CITYTRIP // *Zürich –
Mekka für Style und Kultur.*

INTERVIEW // *Alice Stümcke über
das neue Leben von de Sede.*

EXKLUSIV

50 Seiten
Immobilien-
Angebote

Ab 10. September am Kiosk

Genueser Klasse

Das Stadtappartement eines Reeders.



BILANZ



Weniger KEV-Projekte in Aussicht.

nächsten Jahr weniger realisierte Projekte mit positivem Bescheid für die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) ihren Betrieb aufnehmen und Strom ins Netz einspeisen werden als in den Anmeldungen in Aussicht gestellt. Viele Projekte sind in ihrer Realisierung verspätet: Sie werden erst ab 2012 ans Netz gehen und dafür KEV-Gelder erhalten. Bei gleich bleibendem Zuschlag von 0,45 Rappen pro Kilowattstunde stehen 2011 für die Finanzierung aller Massnahmen des Energiegesetzes rund 256,5 Mio.

CHF zur Verfügung. Davon entfallen rund 30 Mio. CHF auf die Mehrkostenfinanzierung gemäss Artikel 28a des revidierten Energiegesetzes. Die kostendeckende Einspeisevergütung beansprucht 2011 rund 175 Mio. CHF. Die restliche Summe fliesst in Rückstellungen für die Risikoabsicherung von Geothermieprojekten (Energiegesetz, Artikel 15a), in Reserven für die Rückerstattungen an Grossverbraucher (Energieverordnung, Artikel 3l) sowie in wettbewerbliche Ausschreibungen (Energiegesetz, Artikel 7a Absatz 3).

ZÜRICH

HEV KANTON ZÜRICH ERSTAUNT

Der Antrag des Regierungsrats an den Zürcher Kantonsrat, die Volksinitiative des HEV Kanton Zürich zur Reduktion Grundstückgewinnsteuer sei teilweise ungültig und daher abzulehnen, stösst bei den Initianten auf Unverständnis und Befremden. Der HEV ist nach wie vor der Ansicht, dass die in ihrer Volksinitiative gestellten Forderungen im Grundsatz zulässig sind und ihre Initiative zur Abstimmung kommen soll. Zudem bestehe die Möglichkeit, dass ein allfälliger Fehler vor der Abstimmung nachgebessert werde – etwa indem auf Liegenschaftsverkäufen nach 21 Jahren eine Minimalbesteuerung erhoben wird. Möglich wäre auch, dass die zuständige Kantonsratskommission einen entsprechenden Gegenvorschlag ausarbeitet. In jedem Fall würde damit dem Steuerharmonisierungsgesetz Rechnung getragen.

hat, kann entschädigungspflichtige nachbarrechtliche Abwehransprüche geltend machen. Damit wird kein zusätzliches Geld an einzelne Grundeigentümer ausgeschüttet. Die beschränkten finanziellen Ressourcen sollen «in erster Linie zur Lärmbegrenzung an der Quelle oder, wenn dies nicht möglich ist, zum passiven Schallschutz verwendet werden». Das Bundesgerichtsurteil zu den Ostanflügen hat bei verschiedenen Interessentengruppen des Flughafens zu geharnischten Reaktionen geführt.



Solche Anflüge hätten die Käufer von Grundeigentum vorhersehen müssen.

OSTANFLÜGE SEIT 1961 VORAUSSEHBAR

Das Bundesverwaltungsgericht ist im Entschädigungsstreit für die Ostanflüge auf den Flughafen Zürich vom höchsten Gericht korrigiert worden. Stichtag für einen Anspruch auf eine enteignungsrechtliche Entschädigung ist nicht der von den erstinstanzlichen eidgenössischen Verwaltungsrichtern neu eingeführte 23. Mai 2000, sondern gemäss konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts weiterhin der 1. Januar 1961. Nur wer sein Heim vor diesem Datum erworben oder gebaut

ANZEIGE



SIU IFCAM
Schweizerisches Institut für Unternehmensschulung

Die SIU-Unternehmensschulung

KOSTENLOS

an allen Kursorten kennen lernen, ist der Zweck unserer Informationsabende.

Basel	17.08.2010	18.30 Uhr
Chur	23.08.2010	18.30 Uhr
Bern	24.08.2010	18.30 Uhr
St. Gallen	25.08.2010	18.00 Uhr
Zürich	26.08.2010	18.30 Uhr
Dagmersellen/LU	30.08.2010	18.30 Uhr
Solothurn	31.08.2010	18.30 Uhr

Weiterer Lehrgang:
Dipl. Geschäftsführer/in KMU SIU
Informationsabende:
Bern:
13. September 2010
Zürich:
14. September 2010

(Anmeldung bitte unbedingt bis 3 Tage vor dem Informationsabend)

Oder verlangen Sie unverbindlich unser Programm.

SIU / Schweizerisches Institut für Unternehmensschulung im Gewerbe
Schwarztorstrasse 26
Postfach 8166, 3001 Bern
Tel. 031 388 51 51, Fax 031 381 57 65
gewerbe-be@siu.ch, www.siu.ch



MIT 20 KOMMT IHRE BODENHEIZUNG INS PROBLEMALTER.

Ab 20 Jahren beginnt für Bodenheizungen ein kritischer Lebensabschnitt: es kann zu Störungen, Lecks und Wasseraustritten kommen. Wenn Sie nicht rechtzeitig etwas tun, riskieren Sie eine monatelange Baustelle im Haus und verlieren viel Geld. Nicht mit uns: Wir analysieren die Situation mit wissenschaftlichen Methoden. Wenn nötig, sanieren wir. Von innen. Ohne bauliche Massnahmen. Leise, schonend, schnell und günstig. Mit unserem einzigartigen, weltweit patentierten und bewährten System. Alles andere ist Kinderkram.

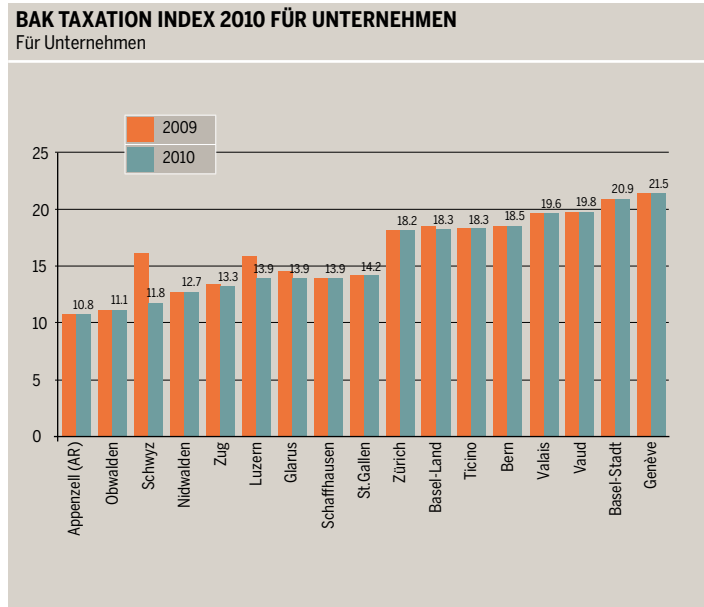


SANIEREN STATT ERSETZEN.

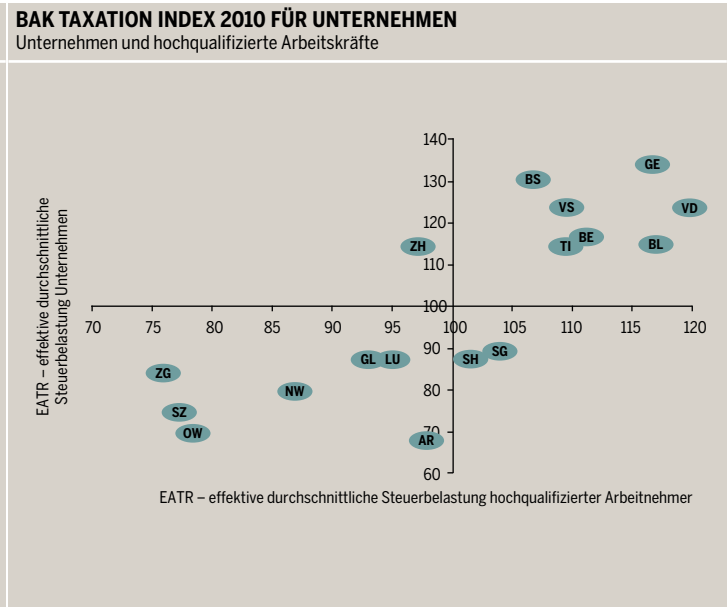
GRATIS-INFOLINE: 0800 48 00 48
WWW.HAT-SYSTEM.CH

Wettbewerb der Kantone spielt

Der Steuerwettbewerb funktioniert in der Schweiz auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. So ist die Steuerbelastung trotz Rezession und entsprechenden Steuerausfällen weiter gesunken.



Grafik 1: Der Tax Index für Unternehmen zeigt die deutliche Zweiteilung in der Schweiz.



Grafik 2: Unternehmen und Arbeitnehmer sind steuerlich ähnlich belastet.

CORINA ROEDEVEN-MEISTER* •

STEUERN IN KANTONSHAUPTORTEN. Die Studie «BAK Taxation Index Update Schweiz 2010» der Basel Economics AG (BAK) vergleicht die effektive Steuerbelastung in 17 Schweizer Kantonen (Kantonshauptorte) im Jahr 2010. Insbesondere der Kanton Schwyz und der erstmalig im BAK Taxation Index enthaltene Kanton Glarus konnten ihre steuerliche Attraktivität 2010 sowohl für Unternehmen als auch für hochqualifizierte Arbeitskräfte verbessern. In der Unternehmensbe-

steuerung konnten sich nur wenige weitere Kantone steigern. Hingegen senkte eine Reihe von Kantonen die Steuerbelastung natürlicher Personen, so zum Beispiel St. Gallen und Schaffhausen.

ZWEIGETEILTE SCHWEIZ. Betrachtet man das aktuelle Ranking bezüglich der Belastung der Unternehmen, so liegt wie bereits 2009 der Kanton Appenzell Ausserrhoden an der Spitze. Die effektive durchschnittliche Steuerbelastung auf eine rentable Investition beträgt hier

nur 10,8%. Dahinter folgen Obwalden (11,1%) und Schwyz (11,8%). Betrachtet man das Ranking insgesamt, lassen sich die 17 Kantone optisch in zwei Gruppen teilen (vgl. Grafik 1). Bei der Gruppe der 9 niedriger besteuerten Kantone handelt es sich überwiegend um kleinere Kantone. In dieser Gruppe findet sich auch der 2010 erstmals abgedeckte Kanton Glarus mit 13,9% auf Rang 6, gleichauf mit Luzern und Schaffhausen und gefolgt von St. Gallen (14,2%).

Die zweite Gruppe der Kantone, mit Effektivsteuerbelastungen für Unternehmen zwischen 18 und 22%, wird angeführt von Zürich (18,2%). Bei dieser Gruppe handelt es sich tendenziell um stärker durch Zentren und grössere Städte geprägte Kantone. Schlusslichter in diesem Ranking bilden die Stadtkantone Basel-Stadt (20,9%) und Genf (21,5%). Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass auch eine Durchschnittssteuerbelastung von rund 20% international ausgesprochen wettbewerbsfähig ist, wie der internationale Vergleich im BAK Taxation Index 2009 gezeigt hat.

ÄHNLICHES BILD BEI PERSONENSTEUER. Bei der effektiven Steuerbelastung hochqualifizierter Arbeitnehmer liegt der Kanton Zug mit einer Belastung von

ANZEIGE

**Arbeiten Sie am richtigen Ort?
Sie haben die Wahl...**

Ihre Fachfrau für die Stellensuche.

Iris Lentjes
Lentjes-Consulting, Beckenhofstrasse 1
8006 Zürich, Tel. 044 365 30 09
iris.lentjes@lentjes-consulting.ch

WWW.LENTJES-CONSULTING.CH

WAS IST DER BAK TAXATION INDEX?

Der BAK Taxation Index berechnet quantitativ und objektiv vergleichbare Indikatoren zur Steuerbelastung.

Im BAK Taxation Index für Unternehmen wird die effektive, bei einem Unternehmen anfallende Steuerbelastung gemessen. Dabei werden sämtliche relevanten Steuern inklusive der jeweiligen Regelungen zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage, beispielsweise Abschreibungsregeln, berücksichtigt. Nur dies ermöglicht sinnvolle internationale Belastungsvergleiche einzelner Standorte. Die zentrale Kennzahl der Unternehmenssteuerbelastung ist die effektive Durchschnittssteuerbelastung (Effective Average Tax Rate, EATR). Diese gibt die Belastung auf eine beispielhafte, hochrentable Investition eines Unternehmens wieder. Die EATR wird als die steuerlich relevanteste Kennzahl in Bezug auf Unternehmensstandortentscheidungen bzw. -ansiedlungen angesehen. Weitere Kennzahlen sind in der Studie verfügbar.

Im BAK Taxation Index für Arbeitskräfte wird die effektive, bei einem hochqualifizierten Arbeitnehmer anfallende Steuerbelastung gemessen. Dabei werden sämtliche relevanten Steuern inklusive der jeweiligen Regelungen zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage berücksichtigt, z. B. Abzugsfähigkeit von Arbeitnehmerbeiträgen zur Sozialversicherung und zur betrieblichen Altersvorsorge. Eingeschlossen sind auch Sozialversicherungsabgaben, soweit diese steuerlichen Charakter haben, und direkt vom Arbeitgeber abgeführte Abgaben.

Die zentrale Kennzahl ist die effektive Durchschnittssteuerbelastung EATR. Sie wird als Steuersatz ermittelt bezogen auf die Bruttoarbeitskosten, also Bruttolohn zuzüglich aller Steuern und Abgaben des Arbeitgebers für diese Arbeitskraft. Diese Kennzahl gibt im BAK Taxation Index die effektive Steuerbelastung für einen hochqualifizierten Arbeitnehmer (allein stehend, ohne Kinder) mit einem Einkommen nach Steuern von 100 000 EUR an. Eine weitere Kennzahl, die Beschäftigungskosten, gibt die Kosten des Arbeitgebers für dieselbe Person an und illustriert damit, in welchem Mass Arbeitgeber im internationalen Wettbewerb um hochqualifizierte Arbeitskräfte unterschiedliche Belastungen zu tragen haben. Weitere Kennzahlen und verschiedene Fälle (Einkommenshöhe, Familienstand) sind in der Studie verfügbar.

23,6% in der Spitzenposition, dicht gefolgt von den Kantonen Schwyz (24,0%) und Obwalden (24,5%). Insgesamt ist das Ranking der Kantone im BAK Taxation Index für hochqualifizierte Arbeitskräfte relativ ähnlich wie für Unternehmen. Beispielsweise nimmt der Kanton Nidwalden sowohl im Ranking bezüglich der Steuerbelastung von Unternehmen (12,7%) wie auch für hochqualifizierte Arbeitskräfte (27,1%) jeweils den 4. Rang ein. Zu beobachten ist dies auch im Kanton Bern, der als grosser und vielfältiger Kanton nicht ganz vorne im Steuerwettbewerb mitspielt. Sowohl für Unternehmen (18,5%, Rang 13) wie auch für hochqualifizierte Arbeitskräfte (34,4%, Rang 14) nimmt er eine Position im hinteren Bereich unter den 17 verglichenen Kantonen ein. Diese Pa-

tens von einer Reduktion der Steuerbelastung auszugehen. Beispielsweise plant der Kanton Basel-Stadt eine weitere Entlastung der Unternehmen im Jahr 2011. Ebenso planen die Kantone Bern und Zürich eine Reduktion der Steuerbelastung, neben Unternehmen auch für natürliche Personen, wenn auch nicht alle geplanten Massnahmen bereits 2011 wirksam werden. Mit weiteren spürbaren Entlastungen für hochqualifizierte Arbeitnehmer wie auch für Unternehmen ist 2011 in Nidwalden zu rechnen. Im Kanton Glarus bringt der im Zusammenspiel mit der Gemeindefusion beschlossene maximale Steuerfuss weitere Veränderungen. Der BAK Taxation Index wird die Entwicklung der Steuerbelastung weiterhin beobachten und Positionsverschiebungen der Kantone im nationalen und interna-

» Auch eine Durchschnittssteuerbelastung für Unternehmen von 20% ist international ausgesprochen wettbewerbsfähig.«

BAK BASEL ECONOMICS AG

rale wird auch in Grafik 2 deutlich. Die Grafik zeigt, dass die Kantone, relativ betrachtet zur Durchschnittsbelastung in allen Kantonen, meist Unternehmen und Arbeitskräfte ähnlich belasten. Die stärkste Verbesserung im Ranking beim Übergang von der Besteuerung von Unternehmen zu hochqualifizierten Arbeitskräften erfahren die städtisch geprägten Kantone Basel-Stadt (plus 5 Positionen) und Zürich (plus 3 Positionen) sowie Zug (plus 4 Positionen). Hingegen rutscht der Kanton Appenzell Ausserrhoden, der bei den Unternehmen die Spitzenposition besetzt, bei den hochqualifizierten Arbeitnehmern ins Mittelfeld ab (minus 7 Positionen). Deutlich verliert auch der Kanton Basel-Landschaft mit minus 5 Positionen.

STEUERREDUKTIONEN IN PLANUNG. Auch in den kommenden Jahren ist mit weiteren Veränderungen der Steuerbelastung in den Kantonen zu rechnen. Trotz der teilweise angespannten finanziellen Lage der öffentlichen Haushalte ist dabei meis-

tionalen Wettbewerb erfassen. Das nächste Update für die Schweiz ist im Frühjahr 2011 geplant, der umfassendere internationale Vergleich bis Ende 2011.

LEDIGLICH TEIL DES STANDORTENTSCHEIDS. Die Diskussion um die Wettbewerbsfähigkeit einer Region und ihrer Attraktivität als Unternehmens- und Wohnstandort kann jedoch nicht allein auf die Steuerbelastung eingengt werden. Vielmehr spielen weitere Standortfaktoren eine ebenso wichtige, wenn nicht sogar eine wichtigere Rolle als die Steuerbelastung (z. B. Innovationsfähigkeit, Lebensqualität, Regulierungen usw.). ●

Quelle: Eine Zusammenfassung der Studie ist unter «Reports & Studies» auf www.bakbasel.com erhältlich.



***CORINA ROELEVEN-MEISTER**
Die Autorin ist Redaktorin der Zeitschrift Immobilien.

Keine Steuerstrafe bei Aus- & Wei

Der SVIT Schweiz spricht sich für eine steuerliche Abzugsfähigkeit der Aus- und Weiterbildungskosten ohne betragsmässige Obergrenze aus. Der bundesrätliche Vernehmlassungsvorschlag sieht eine kontraproduktive Obergrenze von jährlich lediglich 4000 Franken vor.



Humankapital ist die wichtigste Ressource der Schweiz. Sie sollte nicht steuerlich benachteiligt werden (Bild: istockphoto.com)

SVIT SCHWEIZ

AUSGANGSLAGE. Der Nationalrat als Zweiterat überwies am 23. September 2009 deutlich (157:3) eine Motion der ständerrätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben, die den Bundesrat «beauftragt, dem Parlament eine Vorlage betreffend Änderung des DBG und des StHG zu unterbreiten». Gemäss Motionswortlaut ist «Zweck der Vorlage, die beruflich veranlassten und vom Steuerpflichtigen getragene Aus- und Weiterbildungskosten nach dem Verfassungsgrundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu behandeln».

Aufgrund der Motion soll die Vorlage Folgendes vorsehen:

1. Beruflich veranlasste und vom Steuerpflichtigen getragene Aus- und Weiterbildungskosten sind abzugsfähig. Beruflich veranlasst sind Bildungskosten, die dem Erhalt oder der Erweiterung der bisher ausgeübten unselbstständigen Erwerbstätigkeit dienen (Berufsaufstieg) oder die zu einer neuen oder wieder aufgenommenen selbstständigen oder unselbstständigen Erwerbstätigkeit qualifizieren (Umschulung, Wiedereinstieg).
2. Für den Abzug ist eine betragsmässige Obergrenze vorzusehen.
3. Nicht abzugsfähig sind Kosten für die berufsqualifizierende Erstausbildung. Ein berufsqualifizierender Abschluss

liegt vor, wenn die betroffene Person durch den Abschluss zum ersten Mal befähigt wird, eine berufliche Tätigkeit auszuüben, welche es ihr ermöglicht, ihren Lebensunterhalt fortan selber zu verdienen.»

Mit diesen Vorgaben wurde der Bundesrat mit der Ausarbeitung einer Gesetzesänderung zur steuerlichen Behandlung der Aus- und Weiterbildungskosten beauftragt. Der Bundesrat schlägt nun in seiner Vernehmlassungsvorlage vom 16. April 2010 vor, dass bei den Einkommenssteuern von Bund und Kantonen neu auch Kosten für eine freiwillige berufliche Umschulung und für einen Berufsaufstieg als Steuerabzug zugelassen werden. Heute können

ANZEIGE

arnold systems.ch
bedachungssysteme olten 062/296 81 81

Bildungskosten steuerlich nur abgezogen werden, wenn sie mit dem aktuellen Beruf als Steuerabzug zusammenhängen oder für die zwingende berufliche Umschulung und den Wiedereinstieg notwendig sind. Kosten für die Erstausbildung oder für Lehrgänge ohne direkten Zusammenhang mit dem Beruf können weiterhin nicht vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

„Eine Begrenzung der Abzugsfähigkeit von Aus- und Weiterbildungskosten auf jährlich 4000 CHF ist kontraproduktiv und stellt oftmals eine Steuererhöhung dar. Auf eine Obergrenze ist deshalb zu verzichten.“

Bei der direkten Bundessteuer schlägt der Bundesrat einen Maximalbetrag von 4000 CHF vor, welcher bei tatsächlich bezahlten Kurskosten in dieser Höhe abgezogen werden soll. Die Kantone sollen die Obergrenze des Kostenabzugs frei festlegen können.

Daraus entstehende Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer schätzt der Bundesrat auf jährlich 5 Mio. CHF. Die Mindereinnahmen von Kantonen und Gemeinden lassen sich gemäss Bundesrat wegen der offenen Ausgestaltung im Rahmen des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG) nicht beziffern.

POSITION DES SVIT SCHWEIZ. Der SVIT Schweiz befürwortet, dass mit dem Beruf zusammenhängende Aus- und Weiterbildungskosten von den Steuern abgezogen werden können. Er lehnt jedoch die Einführung einer Obergrenze und insbesondere die in der Vernehmlassungsvorlage viel zu tiefe Obergrenze von jährlich 4000 CHF bei der direkten Bundessteuer ab.

ANSATZWEISE RICHTIGE STOSSWEISE. Derzeit sind Bildungskosten steuerlich nur abziehbar, wenn sie mit dem gegenwärtigen Beruf zusammenhängen oder eine berufliche Umschulung notwendig ist.

Bildung ist für die an Rohstoffen und Bodenschätzen arme Schweiz ein sehr wichtiges Gut. Aufgrund immer rascher ändernder Verhältnisse kommt lebenslangem Lernen und Weiterbilden

immer grössere Bedeutung zu. Auf dem Arbeitsmarkt ist immer grössere Flexibilität erforderlich: Wer bestehen will, muss sich ständig weiterbilden. Deshalb geht die bundesrätliche Vernehmlassungsvorlage im Ansatz richtige Stossweise aufgrund der halbherzig tief angesetzten Obergrenze aber in die falsche Richtung.

KONTRAPRODUKTIV SEHR TIEFE OBERGRENZE. Der Bundesrat, der sich im Parlament 2009 vergeblich gegen die Reform wehrte, steht trotz Motionsauftrag nur halbherzig hinter der Sache. Anders ist die willkürliche Festsetzung der jährlichen Obergrenze von lediglich 4000 CHF nicht zu verstehen.

Die bundesrätliche Vorlage bewirkt, dass wer «viel» für Bildung ausgibt, bald noch mehr Steuern als bisher zahlen soll. Auftrag gemäss Kommissionsmotion jedoch war, dass Menschen, die sich weiterbilden und etwas für ihre Karriere tun, steuerlich besser als heute fahren sollen.

Die bundesrätliche Begründung, wonach bei einer Obergrenze von 4000 CHF «rund 80% der steuerpflichtigen Personen ihre selbst getragenen Weiterbildungskosten zu 100% abziehen können» und dass «lediglich die Kosten für sehr teure, umfassende – in der Regel nicht subventionierte – Ausbildungsgänge nicht vollständig abzugsfähig sein» werden, ist nicht belegt, fiskalisch ergebnisorientiert, realitätsfremd und stellt faktisch in vielen Fällen eine Steuererhöhung dar.

Gute Weiterbildungen kosten erfahrungsgemäss oft deutlich mehr als 4000 CHF. Der Bundesrat müsste zur Stärkung des Arbeits- und Wirtschaftsstandortes Schweiz zudem dafür sorgen, dass die anerkannten Ausbildungsgänge stärker unterstützt werden und nicht nur die billigeren Kurse ohne anerkanntes Diplom. Letztlich werden die anerkannten Ausbildungsgänge damit fiskalisch abgestraft. Der Maximalbetrag von 4000 CHF führt überdies indirekt dazu, dass sogar jene Personen schlechter fahren, deren Weiterbildungskosten von der Firma übernommen werden, da heute nur wenn die Ausbildungskosten jährlich über 12000 CHF liegen, der Mehrbetrag als

Lohnbestandteil ausgewiesen und versteuert werden muss. Somit besteht die Gefahr, dass Kosten, welche 4000 CHF übersteigen, künftig dem steuerbaren Lohn angerechnet werden müssen.

Bereits aus diesen Überlegungen müsste ein Maximalbetrag mindestens 12000 CHF betragen. Noch besser ist es, auf eine jährliche Obergrenze zu verzichten. Dies bereits deshalb, weil in der Praxis kaum jemand jedes Jahr mehrere tausend Franken für Weiterbildung ausgibt.

Weder Bund noch Kantone werden durch die Mindereinnahmen geschädigt. Im Gegenteil sind volkswirtschaftliche Impulse wahrscheinlich. Zudem trägt erhöhter Bildungsgrad bei zu erhöhter Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz und ist Bildung bereits deshalb eine sinnvolle Investition.

BEUNRUHIGENDER TREND ZU VERSTÄRKTER FISKALISCHER SICHTWEISE. «Ein Schritt vorwärts und zwei zurück» oder «mit einer Hand geben und mit zwei Händen nehmen», so lässt sich pointiert die bundesrätlich fiskalisch motivierte Tanzweise bei der Vernehmlassungsvorlage über die steuerliche Behandlung der Aus- und Weiterbildungskosten qualifizieren. Dies deckt sich mit der generell verstärkt feststellbaren Tendenz, dass oft trotz klarer Aufträge bundesrätliche Vorlagen zu fiskalischer Schlechterstellung der Bürger führen. Weitere Beispiele aus jüngster Vergangenheit sind der indirekte Gegenorschlag zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» und die Totalrevision der EFD-Energieabzugsverordnung.

FAZIT. Der bundesrätliche Vernehmlassungsentwurf ist aufgrund der kontraproduktiv tiefen Obergrenze von 4000 CHF unausgereift und führt – entgegen dem Willen der überwiesenen Motion – sogar zu einer Verschlechterung der gegenwärtigen Situation und stellt ein Eigengoal dar. Auf eine jährliche Obergrenze ist deshalb zu verzichten. Sofern eine Obergrenze eingeführt würde, müsste diese mindestens jährlich 12000 CHF betragen. ●

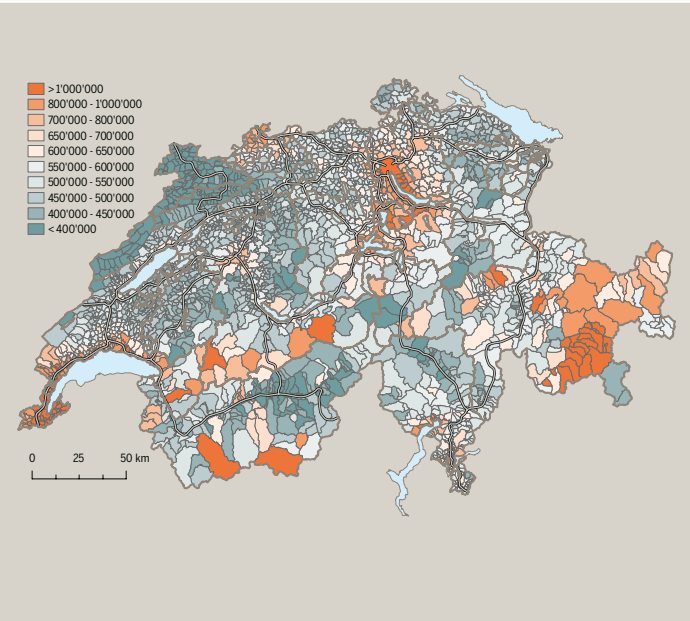
INFORMATION

Die vollständige Vernehmlassungsantwort des SVIT Schweiz mit eingehender Begründung vom 06.08.2010 ist downloadbar auf: www.svit.ch (Rubrik «News», Unterrubrik «Politik»).

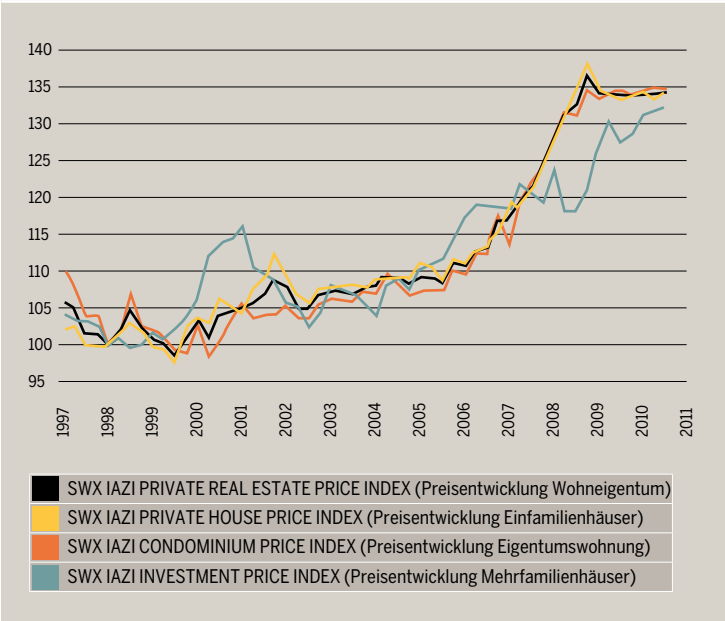
Wachsende Herausforderungen

Der Schweizer Immobilienmarkt wird noch immer durch die tiefen Hypothekarzinsen geprägt. Doch der Blick in die Zukunft mahnt gemäss den Ökonomen der Credit Suisse zur Vorsicht.

PREIS FÜR EINE STANDARD-EIGENTUMSWOHNUNG, 1. QUARTAL 2010
Durchschnittliche 4.5-Zimmer-Wohnung in CHF



PREISINDIZES FÜR IMMOBILIEN



Neben verschiedenen Tourismusregionen zeigen vor allem die Ballungszentren Zürich und Genfersee deutlich steigende Preise (Quelle: Credit Suisse).

Die Preise für Wohnliegenschaften befinden sich in Seitwärtsbewegung (Quelle: IAZI).

CORINA ROELEN-MEISTER ●
KAUM ÜBERBEWERTUNGEN. Die rekordtiefen Hypothekarzinsen und die seit einer gefühlten Ewigkeit anhaltenden Preisanstiege verleiten dazu, die Kosten von Wohneigentum zu unterschätzen. Die schweizerische Nationalbank äussert sich zunehmend besorgt über das anhaltend starke Wachstum der Eigentumspreise und des Hypothekarvolumens sowie über gewisse Vergabe- und Risikostandards einiger Banken. Sie sieht aber selber noch keine Hinweise, die auf eine flächendeckende Überbewertung der Eigentumspreise hindeuten. Die Einschätzung der Preissituation teilen die Ökonomen der Credit Suisse. Mit Ausnahme weniger «Hot Spots» könne zum heutigen Zeitpunkt von einer Preisblase in der Schweiz keine Rede sein. Mit der wieder steigenden Zahl der Baugesuche demonstriert auch die Angebotsseite Optimismus. Auf den kommerziellen Immobilienmärkten (Büro- und Verkaufsflächenmärkten) ist der Absatz neuer Flächen zwar schwierig, aber doch weniger schlecht, als ursprünglich zu vermuten war. Die Projektierungstätigkeit

hat sich auf hohem Niveau eingependelt, so dass auf diesen Märkten die Gefahr weiterhin von Seiten eines Überangebotes ausgeht.

KEIN STILLSTAND AUF DEM WOHNUNGSMARKT. Auf der Angebotsseite ist die Pipeline noch immer gut gefüllt. Derzeit werden viele Projekte fertiggestellt, die noch basierend auf positiven Zuwanderungsprognosen ausgelöst wurden. Im 1. Quartal 2010 lag die Zahl der neu gebauten Wohneinheiten bei 8421 und somit 9,0% über dem Vorjahreswert.

In naher Zukunft lassen die Baubewilligungen eine etwas geringere Produktion erwarten. Doch das Niveau der Wohnbauproduktion wird relativ hoch bleiben, da der Abwärtstrend bei den Gesuchen nur von kurzer Dauer war. Die Anzahl der Wohneinheiten, für die seit Jahresbeginn ein Gesuch eingereicht wurde, ist im Vorjahresvergleich sogar um 7,1% höher. Insbesondere die langsamer als erwartet abklingende Zuwanderung sowie die vorteilhafte Hypothekarzinsituation dürften die Immobilienpromotoren positiv über-

rascht haben, weshalb sie wieder Mut fassen und neue Projekte initiieren.

STEIGENDE PREISE. Nach Überwindung des finanzkrisenbedingten Schocks im Inland scheinen die Preise für Eigentum wieder dem alten, relativ steilen Wachstumspfad zu folgen, nachdem 2009 eine leichte Entspannung konstatiert wurde. Die Preise für Eigentumswohnungen stachen in den letzten beiden Quartalen mit Wertzuwachsen von 1,8% und 2,0% hervor. Im Mietwohnungssegment und auf dem Einfamilienhausmarkt fallen entsprechende Anstiege zurzeit schwächer aus. Die Analysten der Credit Suisse bleiben bei ihrer Vorhersage, dass die Preise für Eigentum in naher Zukunft leicht nachgeben werden, da der mit billigem Geld verlängerte Nachfrageschub nicht ewig anhalten wird.

Die Grafik stellt die Preisniveaus von Eigentumswohnungen in den Schweizer Gemeinden dar (siehe oben). Die Preisdaten gelten für eine Standard-Eigentumswohnung, die folgendermassen definiert ist: Baujahr 2010, sehr guter Zustand, gute Lage in der Gemeinde,

durchschnittlicher Ausbaustandard, 110 m² Nettowohnfläche und 4,5 Zimmer. Die Preise für Eigentumswohnungen liegen in den alpinen Top-Tourismusorten wie Verbier oder St. Moritz und in den begehrten Gemeinden um Genf und den Zürichsee am höchsten. In 87 Gemeinden muss für die beschriebene Standard-Eigentumswohnung im Durchschnitt über 1 Mio. CHF bezahlt werden, in 207 Gemeinden über 800 000 CHF.

SONDERSTELLUNG IM TOURISMUS. Es scheint, dass die Immobilienmärkte der Schweizer Top-Tourismusdestinationen konjunkturresistenter sind. In diesen speziellen Märkten trifft ein relativ kleines Angebot auf eine wegen der Krise zwar kleinere, aber immer noch ansprechen-

de Nachfrage, die im Inland von der Demografie und im Ausland von der Grösse des globalen Nachfragepools gestützt wird. Dies führt zu fortgesetzten Preissteigerungen für Wohneigentum. Trotzdem dürften gewisse Objekte in diesen Destinationen überbezahlt sein. Auch in den Wirtschaftszentren Genf und Zürich sind die Preise für Eigentumswohnungen innert Jahresfrist spürbar angestiegen. Im Gegensatz dazu flachen die Preisanstiege in gewissen Regionen um die Zentren langsam ab. Dies liegt je nach Region an der regen Bautätigkeit und den zuvor zu stark gestiegenen Preisen. Diese Abkühlung ist zum Beispiel im Kanton Aargau sowie in grossen Teilen des Waadtlands sichtbar. Zu Preis einbussen bei den Eigentumswohnun-

gen kam es besonders in peripheren und strukturschwachen Regionen des Landes, zum Beispiel in den Kantonen des Alpenbogens Uri, Glarus, Ob- und Nidwalden sowie im nördlichen Tessin. In weniger starkem Ausmass war dies auch für Teile des Mittellandes und den Jura-südfuss der Fall.

LEICHTE ABNAHME DER BÜROBESCHÄFTIGUNG.

Die kurze, aber aussergewöhnlich scharfe Rezession 2008/2009 führte zu einem raschen Nachlassen der Projektierungstätigkeit für Büroflächen. Etliche Projekte wurden gestoppt, redimensioniert oder einer anderen Nutzung zugeführt. Mittlerweile hat sich die Lage «normalisiert», und das Volumen der Gesuche für Büroflächen pendelt sich wieder bei

ANZEIGE



DAMIT IHR BÜRO-SOMMER
NICHT ZU HEISS WIRD!

Blieben Sie cool mit dem neuen Full-Service-Vertrag von Walter Meier.
www.waltermeier.com, InfoLine 0800 867 867

**walter
meier**

einem Niveau von rund 80% des letzten Höchstwerts ein, also weit über dem langjährigen Durchschnitt. Dieser Optimismus wird insbesondere in peripheren Regionen zu Überkapazitäten und entsprechenden Leerständen führen, da sich die Bautätigkeit vor allem ausserhalb der grossen Büroflächenmärkte als sehr hoch erwiesen hat. Die respektable Ausweitung an Büroflächen sowie die zurückhaltende Nachfrageseite führen auf Stufe Schweiz dazu, dass die Angebotsziffer seit der zweiten Jahreshälfte 2008 stetig steigt. Im 1. Quartal 2010 notierte sie deutlich höher als im Vorquartal und erreichte einen Wert von 2,9%, was 1.4 Mio. m² ausgeschriebener Bürofläche gleichkommt. Auch die durchschnittliche Dauer, während derer ein Inserat zur Vermietung ausgeschrieben ist, verdoppelte sich innert Jahresfrist um 31 Tage auf einen Stand von nun 89 Tagen. Der Schweizer Durchschnitt der Angebotspreise für Büroflächen tendiert momentan leicht aufwärts, was jedoch weniger steigende Preise signalisiert, als dass derzeit vermehrt auch gute Lagen ins Angebot gelangen, was die Preissignale verzerrt.

ABSATZ VON VERKAUFSFLÄCHEN WIRD SCHWIERIGER. Die Flächenexpansion, der im letzten Jahr die Spitze gebrochen wurde, stabilisiert sich auf hohem Niveau. Gemäss dem Volumen der Baugesuche für Verkaufsflächen ist mit einer baldigen



Marktsegment vor besonderen Herausforderungen: der Verkaufsflächenmarkt (Bild: istockphoto.com)

Abkehr von der Flächenexpansion nicht zu rechnen. In den letzten Monaten ist die Gesuchstätigkeit wieder merklich angestiegen. In der Zwölfmonatssumme befindet sich das Niveau der Baugesuche für Verkaufsflächen heute bereits wieder um fast 20% über dem Tiefpunkt von Herbst 2009 und nur 24% unter dem absoluten Höchstwert von 4,55 Mrd. CHF datierend vom Dezember 2008.

Trotz den auch in diesem Jahr starken Detailhandelszahlen sind die Anzeichen des veränderten Umfelds auf den Verkaufsflächenmärkten nicht mehr zu übersehen. Im 1. Quartal 2010 hat sich das auf den Marktplätzen beworbene Angebot nochmals erhöht und summiert sich nun auf 215 000 m², über einen Drittel mehr als im entsprechenden Vorjahresquartal. Die Insertionsdauer, die darüber Auskunft gibt, wie lange eine Verkaufsfläche ausgeschrieben ist, ist parallel dazu markant gestiegen. Sie hat sich vom Tiefstwert von knapp über 30 Tagen im 1. Halbjahr 2009 gelöst und seither mehr als verdoppelt, ein weiteres Indiz, dass sich der Absatz von Verkaufsflächen schwieriger gestaltet. Aus den Angebotspreisen für die Gesamtschweiz lassen sich zurzeit nur begrenzt Schlüsse ziehen, da diese von nun angebotenen Top-Verkaufsflächen nach oben verzerrt werden, die typischerweise nur bei schwierigen Marktverhältnissen auf den Markt gelangen. Teilweise vollziehen die Preise der Verkaufsflächen aber auch eine Gegenbewegung zu den zuvor übermässig stark gesunkenen Preisen. ●

Quelle: Credit Suisse, Swiss Issues Immobilien, Monitor 2. Quartal 2010.

ANZEIGE

swiss
/// valuation group

Wir bewerten Immobilien

Immobilienportfolios und Einzelobjekte
Swiss Valuation Group AG | www.valuationgroup.ch

Basel 061 301 88 00
Bern 031 331 80 22
Zürich 044 380 42 00
und assoziierte Mitarbeiter in St. Gallen, Genf und Lugano

IMMOPROG 2010

Prognosen der nationalen und regionalen Immobilienmärkte

Wie wird sich die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen in der Schweiz mittel- und langfristig entwickeln? Welche Auswirkungen hat dies auf die Immobilienpreise?

- Wohn- und Geschäftsflächen, Renditeliegenschaften
- Marktvolumen und Preise
- Nachfragesegmente und Binnenmigration
- Quantitative und qualitative Entwicklung der Nachfrage
- Geplantes Erscheinungsdatum 29.09.2010
- Preis CHF 700.-



HOCHBAUPROGNOSE 2010-2016

Detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Hochbaumarkt

Wie behauptet sich die Schweizer Bauwirtschaft im wirtschaftlichen Umfeld der kommenden Jahre? Was sind die Perspektiven für die einzelnen Regionen?

- Prognosehorizont 6 Jahre, detaillierte Daten zu den einzelnen Prognosejahren
- Prognose der Bauinvestitionen für 3 Haupt- und 12 Unterbauarten, unterteilt nach Neubau und Umbau/Renovationen
- Prognose der neu erstellten Wohnungen, unterteilt nach Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Regionale Prognose und Analyse der Infrastruktur-, Wohn- und Betriebsbauten
- Geplantes Erscheinungsdatum 08.09.2010
- Preis ab CHF 2'000.-



Bestellen Sie jetzt die Grundlageninformationen für Ihre strategischen Entscheidungen auf www.bakbasel.com

BAK Basel Economics AG
Güterstrasse 82
4053 Basel
info@bakbasel.com

Tel. +41 61 279 97 00
Fax +41 61 279 97 28


BAKBASEL
economic research & consultancy



Im ersten Halbjahr ging besonders vielen Unternehmen das Geld aus.

SCHWEIZ

DEUTLICH MEHR KONKURSE IM HALBJAHR

Von Januar bis Juni 2010 gingen gemäss Dun & Bradstreet 3068 im Handelsregister eingetragene Firmen in Konkurs. Dieser Rekordwert entspricht einer Steigerung um 27% gegenüber der Vorjahresperiode. Regional ist der grösste prozentuale Zuwachs an Konkursen in der Ostschweiz zu verzeichnen. Diese stiegen gegenüber der Vergleichsperiode von 279 auf 438 Fälle an (+57%). Kantonal gab es die meisten Konkurse in Zürich (Total 478 Fälle, +25% gegenüber Vorjahresperiode), gefolgt vom Tessin (268 Fälle, +27%) und der Waadt (250 Fälle, +3%). Im Verhältnis zum Bestand an Firmen gibt es besonders viele Insolvenzen in den Kantonen Glarus und Schaffhausen sowie in den meisten frankophonen Kantonen (Freiburg, Neuenburg, Genf, Waadt). Die Branchenanalyse zeigt, dass das höchste Konkursrisiko im Gastgewerbe und im Baugewerbe besteht. D&B führt auch eine Analyse des Alters der insolventen Firmen durch. Über die Hälfte dieser Firmen gehen innerhalb der ersten fünf Betriebsjahre ein. Bei den Neugründungen ist der Zuwachs geringer als bei den Konkursen.

UNGEBREMSTER ANSTIEG DER MIETPREISE IN DER STADT BERN

Der Mietpreisindex der Stadt Bern erreicht im November 2009 den Stand von 110,6 Punkten (Basis November 2003=100). Gegenüber dem Vorjahreswert von 107,9 Punkten entspricht das einem Anstieg um 2,5%. Wie die Mietpreiserhebung der Statistikerdienste der Stadt Bern zeigt, liegt die Entwicklung der Mietpreise deutlich über jener des gesamten Warenkorbes der Konsumentenpreise. Im November 2009 beläuft sich in der Stadt Bern der durchschnittliche Nettomietzins einer Einzimmerwohnung auf monatlich 645 CHF, bei Zweizimmerwohnungen auf 923 CHF, bei Dreizimmerwohnungen auf 1129 CHF, bei Vierzimmerwohnungen auf 1453 CHF und bei Fünzimmerwohnungen auf 1881 CHF.

MAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT ABGESCHLOSSEN

Mitte Juli 2010 erhielten zwölf Absolventen ihren «Master of Advanced Studies Hochschule Luzern/FHZ in Immobilienmanagement». Der MAS Immobilienmanagement wurde bereits zum vierten Mal durchgeführt und ist ein Angebot des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – Wirtschaft.

UTOQUAI ERSTRAHLT IN NEUEM GLANZ

Die Häuserfassaden am Zürcher Utoquai sind seit Mitte Juli allabendlich in Licht getaucht. Damit ist ein wichtiger Meilenstein in der Umsetzung des «Plan Lumière» der Stadt Zürich erreicht. Nach den positiven Ergebnissen des damaligen Testbetriebs während der Euro 08 haben die Stadt Zürich und die privaten Hauseigentümer beschlossen, eine dauerhafte Fassadenbeleuchtung zu realisieren. Im Rahmen eines Projekts der Förderagentur für Innovation des Bundes hat die Zürcher Firma Opticalight – auf der Basis einer Zusammenarbeit mit der Zürcher Hochschule der Künste – speziell zu diesem Zweck geeignete Geräte entwickelt. Diese leuchten die Gebäude nicht einfach an, sondern projizieren das Licht über Masken an die Fassaden. Der Energieverbrauch der Projektoren ist im Vergleich zu herkömmlichen Lichtstrahlern gering: Inzwischen haben auch einige andere Städte in Europa Interesse an der innovativen Beleuchtungstechnologie aus Zürich bekundet.



Beleuchteter Utoquai (Bild: Juliet Haller, Amt für Städtebau Zürich).

DEKLARATIONS-PFLICHT FÜR HOLZ UND HOLZPRODUKTE

Ab 1. Oktober 2010 gilt in der Schweiz eine Deklarationspflicht für Holz und Holzprodukte. Lignum begrüsst die damit verbundenen Nachweise. Die Dachorganisation der Schweizer Wald- und Holzwirtschaft verlangt jedoch eine schlanke Umsetzung, die den administrativen Aufwand auf Stufe Unternehmen gering hält. Anders als viele Konkurrenzprodukte im Baumarkt kann Holz seine Nachhaltigkeit dank weltumspannenden Zertifizierungssystemen wie PEFC und FSC zweifelsfrei nachweisen. Die Deklarationspflicht wird diese Labels weiter stärken. Fast drei Viertel des in der Schweiz geernteten Holzes stammen aus zertifizierten Flächen.



Herkunftszeichen Schweizer Holz

STEIGENDE BAUAUSGABEN

Gemäss den provisorischen Resultaten der Baustatistik des Bundesamtes für Statistik erhöhten sich die Bauausgaben 2009 im Jahresvergleich nominal um 2,1% auf 54,6 Mrd. CHF. Unter Berücksichtigung

ANZEIGE

Scherzinger
HAUSWARTUNGEN GmbH

Scherzinger Hauswartungen GmbH | Kolumbanstrasse 78 | Postfach 64 | 9016 St. Gallen
www.scherzingerhauswartungen.ch | info@scherzingerhauswartungen.ch
Telefon +41 71 246 38 46 | Telefax +41 71 246 38 45

Ihre Liegenschaft in guten Händen
Ihr professioneller Partner für:
Hauswartungen | Reinigungen aller Art | Malerarbeiten | Renovationen



Noch stehen am Bau alle Zeichen auf Wachstum.

einer rückläufigen Bauteuerung von -1,1% im Jahr 2009, stiegen die realen Bauausgaben um 3,2%. Die Bauinvestitionen (Bauausgaben ohne öffentliche Unterhaltsarbeiten) stiegen nominal um 1,9% auf 50,2 Mrd. CHF. Die Investitionen in Neubauprojekte nahmen im Jahresvergleich um 1,7% auf 33 Mrd. CHF zu. Noch deutlicher nahm die Investitionssumme in Umbauprojekte zu, für die im Jahr 2009 rund 17,1 Mrd. CHF (+2,1%) aufgewendet wurden. Die Hochbauinvestitionen (ohne öffentliche Unterhaltsarbeiten) nahmen im Jahresvergleich nominal um 2,1% auf rund 40,2 Mrd. CHF zu. Die privaten Auftraggeber erhöhten ihre Investitionen um insgesamt 2,2% auf 35,2 Mrd. CHF. Ausgedehnt wurden dabei die Investitionen in Wohngebäude und in den übrigen Hochbau, während die Investitionen in Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude abnahmen. Die Tiefbauinvestitionen (ohne öffentliche Unterhaltsarbeiten) verzeichneten im Jahresvergleich ein nominales Wachstum von 0,9% auf 10 Mrd. CHF. Die öffentlichen Auftraggeber investierten 8,5 Mrd. CHF in Tiefbauprojekte (+3,2%). Die Erhöhung ist auf Verkehrs- und Kommunikationsprojekte zurückzuführen, derweil weniger in den übrigen Tiefbau investiert wurde. Die privaten Auftraggeber reduzierten ihre Tiefbauinvestitionen um 10,5% auf 1,5 Mrd. CHF. Die gemeldeten Bauvorhaben lassen für das Jahr 2010 einen Anstieg der Bauinvestitionen um 3% erwarten.

NACHHALTIGE IMMOBILIEN-INVESTITIONEN

Die Anfang Januar 2010 lancierte Anlagegruppe «SUISSE-

CORE Plus» der Stiftung Ecoreal schliesst das Sommerquartal mit einem NAV von 101,49% positiv ab. Seit dem Start konnten 13 Anleger mit über 70 Mio. CHF gezeichnetem Kapital gewonnen werden. Die Investitionsstrategie der Stiftung basiert auf einem hybriden Anlagekonzept. Liegenschaften mit stabilen Erträgen (Core) und solche mit Potential zur Restrukturierung (Core Plus) ergeben eine stabile, attraktive Rendite (YTD 3,08%, annualisiert 6,16%).

GLASFASERNETZ NATIONAL AUSBAUEN

Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben einen Rahmenkredit von 200 Mio. CHF für ein Glasfasernetz bewilligt. Gemäss Conrad Ammann, dem Direktor des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (EWZ), würden sich die Investitionen jedoch nicht lohnen. Der Aufwand muss daher kritisch hinterfragt werden, weil bei der Abstimmung die «Eigenwirtschaftlichkeit» als Bedingung gestellt wurde und Zürich eine entscheidende Rolle spielt: Wenn es in Zürich nicht gelingt, eigenwirtschaftlich zu bauen, gelingt dies auch anderswo kaum. Jetzt stellt sich die Frage, ob es für das EWZ überhaupt sinnvoll ist, im Glasfasermarkt tätig zu sein. Im Prinzip wäre es vernünftiger, man überliesse Swisscom den Bau des Netzes und würde ein einziges nationales Netz bauen, das analog dem Kupfernetz den Wettbewerbern geöffnet wird, sagte Ammann.

ewz.zürinet.
Das Breitbandnetz für alle.

Knopf in der Leitung: Der Aufbau des Glasfasernetzes lohnt sich für die EWZ doch nicht.

PENSIONSKASSEN-INDEX SINKT

Die Kapitalanlagen der Schweizer Pensionskassen sind gemessen am Pensionskassenindex von Credit Suisse im 2. Quartal 2010 um 2,38% gesunken. Damit ergebe sich zum ersten Mal seit vier Quartalen eine negative Performance, teilte Credit Suisse mit. Während der April noch eine positive Performance (+0,44%) ergeben habe, hätten sich die Anlagen sowohl im Mai (-0,73%) als auch im Juni (-2,10%) negativ entwickelt.

Die BVG-Mindestrendite für das 2. Quartal 2010 betrug wiederum 0,50%. Die Lücke des Pensionskassenindex zur BVG-Vorgabe, gemessen seit dem Jahr 2000, beträgt per Ende zweiten Quartals 2010 13,77 Punkte. Der Gesamtindex müsste somit rund 11% zulegen, um diese Lücke bis Ende 2010 zu schliessen, heisst es. Die annualisierte Performance seit Januar 2000 wird per Ende Juni 2010 mit 1,88% angegeben, während die annualisierte BVG-Verzinsung 2,93% beträgt.

ANZEIGE



Informationsanlass am 10. September 2010 Weiterbildungsangebote

Master of Advanced Studies (MAS)

Business Administration and Engineering (Wirtschaftsingenieur) | Corporate Innovation Management | Real Estate Management (Immobilienökonomie)

Zertifikatslehrgänge (CAS)

Angewandte Informatik | Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung | Innovation-Design | Strategisches Innovationsmanagement

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

FHS St.Gallen, Weiterbildungszentrum Technik, Tellstrasse 2, CH-9001 St.Gallen, Telefon +41 71 226 12 04, wbt@fhsg.ch

FHS St.Gallen

Hochschule für Angewandte Wissenschaften

Mitglied der FHO Fachhochschule Ostschweiz www.fhsg.ch

PERSONEN



Hans-Peter Legler, der neue CEO von Cablex.

NEUER CEO VON CABLEX

Hans-Peter Legler übernimmt per 1. September 2010 die Führung der Cablex AG. Er folgt auf René Hähni, der Ende Jahr in den Ruhestand tritt. Legler (46) ist seit den 1990er Jahren in diversen Führungsfunktionen in der Informatik- und Telekommunikationsbranche tätig und verfügt über langjährige Erfahrung im Netzbau. Er war unter anderem Mitglied der Geschäftsleitung von Reichle & De-Massari, Siemens ICT Schweiz und im europäischen Regionenmanagement von IBM. Cablex ist auf den Bau und Unterhalt von drahtgebundenen und drahtlosen Netzen in der Schweiz mit Schwergewicht in der Telekommunikation spezialisiert. Die Cablex AG wurde am 1. Oktober 2001 als hundertprozentige Swisscom Tochtergesellschaft gegründet. Sie ist aus der ehemaligen Bauabteilung der Swisscom hervorgegangen und hat das flächendeckende Leitungsnetz von Swisscom gebaut.

WALDE & PARTNER IMMOBILIEN VERSTÄRKT GESCHÄFTSLEITUNG

Margarita Jansen-Alcayde verstärkt die Geschäftsleitung bei Walde & Partner Immobilien AG, Zollikon. Die Immobilienfachfrau übernimmt die Leitung des Bereichs Wohnimmobilien (Akquisition und Verkauf von Bestandesimmobilien und Neubauprojekten) mit den Standorten Zollikon, Thalwil, Uster und Luzern. Vorsitzender der Geschäftsleitung ist wie bisher Urs Tschudi, Leiter Anlageimmobilien Andreas Spillmann. Margarita Jansen-Alcayde verfügt über einen Executive MBA sowie einen breiten Immobilienhintergrund. Seit rund zwanzig Jahren ist die Diplom Architektin ETHZ in der Bau- und Immobilienbranche tätig. Die letzten Stationen waren Bombardier Transportation (BT), wo sie als Senior Director Real Estate für das Management des weltweiten Immobilien Portfolios verantwortlich war, sowie die Itten+Brechtbühl AG, für die sie als Mitglied der Geschäftsleitung die Führung des Standorts Zürich innehatte.



Margarita Jansen-Alcayde verstärkt Walde & Partner

INTERNATIONAL

SACRESA INSOLVENT



Román Sanahuja, Oberhaupt des Familienclans um Sacresa

Angesichts eines Schuldenbergs von rund 1,8 Mrd. EUR hat die Sacresa-Gruppe in Barcelona Gläubigerschutz beantragt. Die Banken haben offenbar eine Refinanzierung abgelehnt. Als Garantie hatte das Unternehmen Gebäude und Grundstücke im Wert von rund 1 Mrd. EUR angeboten. Die spanische Immobilienbranche schuldet den Banken rund 325 Mrd. EUR. Schätzungen zufolge sitzen die Unternehmen auf fast 1 Mio. Wohnungen, die trotz sinkender Preise keine Käufer finden. Im Juli 2008 war bereits Spaniens damals führender Immobilienentwickler Martinsa-Fadesa unter einer Schuldenlast von rund 7 Mrd. EUR zusammengebrochen, wenige Monate später folgte die Habitat-Gruppe mit Verbindlichkeiten von knapp 3 Mrd. EUR.

ZFS ERHÖHT RÜCKSTELLUNGEN

Zürich Financial Services (ZFS) hat die Rückstellungen für Kreditausfälle auf ihrem Portfolio mit gewerblichen Immobilienkrediten in Grossbritannien und Irland im zweiten Quartal um 330 Mio. USD erhöht, 250 Mio. USD für Grossbritannien, 80 Mio. USD für Irland. Als Grund für die Erhöhung der Rückstellungen wird die andauernde Verschlechterung der Immobilienmärkte in diesen beiden Ländern angeführt. Diese Entwicklung habe eine zusätzliche Überprüfung des Kreditportfolios in den betroffenen Märkten und entsprechende Vorsorge nötig gemacht. Dabei seien sowohl spezifische als auch generelle Rückstellungen aufgestockt worden, heisst es weiter.

HOCHTIEF ALS TOP-ARBEITGEBER

Der Baukonzern Hochtief, das Maklerhaus Jones Lang LaSalle und der Shoppingcenter-Entwickler ECE sind bereits zum zweiten Mal die Top-Arbeitgeber der Immobilienbranche. Das hat eine Umfrage der Immobilien-Zeitung an allen Universitäten, Fachhochschulen und Berufsakademien ergeben, die immobilienwirtschaftliche Abschlüsse anbieten. Weit abgeschlagen im Ranking stehen die Wohnungsunternehmen. Je weniger attraktiv ein Arbeitgeber erscheint, desto mehr muss er finanzielle Anreize bieten, um den Nachwuchs für sich zu gewinnen.

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso



Mit Pneukranen wird das Chalet auf das neue Fundament gehoben.

PROJEKTE

ANDERMATT SWISS ALPS VERSETZT CHALET

Im Rahmen der Bauarbeiten zum Hotel The Chedi Andermatt versetzte die Andermatt Swiss Alps AG ein zweistöckiges Chalet. Zwei Pneukrane hoben das rund 100 Tonnen schwere Haus an und versetzten es auf das neue Fundament. Das Haus ist im Besitz der Andermatt Swiss Alps AG und würde ohne die Verschiebung zu rund einem Drittel in die Baugrube des Hotel The Chedi Andermatt ragen. Daher muss es um sechs Meter diagonal in Richtung Ost/Süd versetzt werden.

BESONDERER AUFTRAG FÜR ERNST SCHWEIZER AG

Die Ernst Schweizer AG, Metallbau, hat den Auftrag zur Realisierung der Fassade für die Überbauung Uptown in Zug erhalten. Auf einer Fassadenfläche von 7500 m² auf 18 Geschossen wird der Turm als erstes Hochhaus der Schweiz mit einem Holz/Metall-Fenstersystem ausgestattet sein. Fassade und Fenster erfüllen sämtliche Vorgaben, die zur Erreichung des Minergie-Standards erforderlich sind. Dank einem neuen, von innen montierten Glashaltesystem sind die Verschraubungen der Festverglasungen nicht sichtbar. Ab Anfang Juli 2010 wird mit der Montage der Fensterelemente begonnen, im März 2011 sollen sämtliche Arbeiten von Schweizer abgeschlossen sein.



Die Überbauung Uptown in Zug.

UNTERNEHMEN

BETTERHOMES AUF EXPANSIONSKURS

Der Schweizer Immobilienvermittler Betterhomes steigerte im 1. Halbjahr 2010 sein Umsatzvolumen um 60% auf 366 Mio. CHF. 512 Häuser und Wohnungen wurden vermittelt, 395 entfielen auf Kauf- und 117 auf Mietobjekte. Der aktuelle Immobilienbestand des Immobilienvermittlers stieg per Ende Juni auf 1700 Angebote in der gesamten Schweiz. Der im Februar erfolgte Markteintritt im Tessin kommt gut voran. Wachstumschancen sieht das Unternehmen in der Westschweiz sowie im Kanton Graubünden.

HOHE BESCHÄFTIGUNGSAZAHLEN DER BAUBRANCHE

Die Baubranche beschäftigte 2008 rund 315 300 Personen. Damit ist sie, gemessen an der Beschäftigung, die grösste Branche des sekundären Sektors (29,7%) und die drittgrösste gesamtwirtschaftlich (7,8%). Innerhalb des Baugewerbes wies der Bereich «Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe» mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln am Branchentotal die meisten Arbeitsplätze auf (66,1%; 208 300 Beschäftigte). Etwa ein Viertel der Beschäftigten entfielen auf den Hochbau (25,3%; 79 900 Beschäftigte).



Die neue Freiheit



Eltako-Funk mit batterieloser Technik von *enocean*®

Jetzt ausprobieren:

Starter-Kit EB-Schaltaktor

FT4CH-w Wippen-Funktaster

inkl. grosser Einfach- und Doppel-Wippe (DW), ohne Bedruckung, Lieferung ohne Abdeckrahmen, kompatibel mit EDIZIOdue, Kallysto, Sidus.



Starter-Kit EB-Dimmaktor

FMH4S-sz Funk-Minihandsender

für vier Signale, lasergraviert mit 1 - 4. Für das Anbringen von Schlüsselring vorbereitet.



FSR61-230V

EB-Funk-Schaltaktor

Schrittschalter, Schrittschalt-Minuterie 2-120 min. oder Relais, Glühlampenlast bis 2000 W.



E-No 204 604 004

FUD61NPN-230V

EB-Funk-Dimmaktor

Universal-Dimmer für R, L und C-Lasten bis 300 W. Automatische Erkennung der Lastart. Mindesthelligkeit und Dimmgeschwindigkeit einstellbar. Auch für dimmbare Energiesparlampen bis 100 W.



E-No 204 614 014

Zusätzlich im Kit: USB-Slide-Stick mit aktueller Dokumentation und kostenloser Funk-Visualisierungs-Software FVS-Home: Testlizenz für 120 Tage.



demelectric

Generalvertretung für die Schweiz:

Demelectric AG, Steinhaldenstrasse 26, 8954 Geroldswil
Telefon 043 455 44 00, Fax 043 455 44 11
e-Mail: info@demelectric.ch

e-Katalog: www.demelectric.ch

Bezug über den Grossisten. Verlangen Sie unseren Katalog.

CRB bricht in neue Bauzeit auf

Die diesjährige Generalversammlung der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) als bedeutendster Schweizer Herausgeber von Arbeits- und Hilfsmitteln für Bauleistungen und Baukosten stand im Zeichen von Wechsel und Erneuerung.



Max Studer, Direktor von CRB, blickte auf ein arbeitsreiches Geschäftsjahr zurück.

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* •

PRÄSIDIUMSWECHSEL. Die 48. CRB-Generalversammlung von Mitte Juni in Baden wurde von zwei Themen geprägt – einerseits durch den Präsidentenwechsel und andererseits durch zukunftsgerichtete Entwicklungsprojekte. Infolge von Rücktritten waren sechs neue Vorstandsmitglieder zu wählen. Die rund achzig anwesenden Mitglieder des Vereins, von den drei Trägerverbänden BSA, SIA und SBV¹ aktiv unterstützt, wählten einstimmig und mit Akklamation den Architekten Max Germann aus Altdorf zu ihrem neuen Präsidenten. Der neue Vorsitzende ist schon seit einem Dutzend Jahren im Vorstand und ist Mitinhaber des renommierten Büros Germann & Achermann.

GEMEINSAM VORWÄRTS. Aus den Jahresberichten sticht als zentrale Botschaft das Motto: «Gemeinsam vorwärts» hervor.

Auch die Finanzen des mit über 5000 Mitgliedern bedeutenden Baudienstleisters stehen auf einer guten und gesunden Basis. Hervorgehend aus dem Entwicklungskonzept «crbox» stellt CRB seit letztem Jahr den Bauschaffenden im Internet eine zentrale Datenbank für Beschreibung, Kalkulation und Abrechnung von Bauleistungen zur Verfügung. Die seit Jahrzehnten bewährten CRB-Baukostenpläne (BKP) fanden als neue Schweizer Norm zusätzlich eine Aufwertung. Diese Grundlagen und Standardwerke stehen Bauherren, Planern und Bauschaffenden für folgende Bauhauptbereiche zur Verfügung: Hochbau mit der Bezeichnung eBKP-H SN 506 511 (2009), Tiefbau als eBKP-T SN 506 512 (ab 2011) und Spitalbau als eBKP-S SN 506 514 (Ende 2012).

Die geplanten Neuerungen in der Spitalfinanzierung haben Auswirkungen auf die Bautätigkeit im Gesundheitswesen mit

einer erheblichen Zunahme von Spitalbau-Projekten. Dazu werden geeignete und zeitgemässe Planungsinstrumente benötigt. Der bisherige Spitalbaukostenplan SKP basiert auf dem alten BKP aus dem Jahre 2001. Der neue eBKP-S (SN 506 514) baut auf dem neuen Baukostenplan Hochbau auf und wird zurzeit mit Organisationen der öffentlichen Hand sowie mit Eigentümern und Betreibern von Spitalbauten neu erarbeitet. Mit Ingenieur Hospital Schweiz IHS, H+ (Spitäler der Schweiz) und weiteren Fachorganisationen sind wichtige Verbände als Mitherausgeber in das Projekt eingebunden. Seine Funktion als zentrale Stelle für die Standardisierung und Bereitstellung der erforderlichen Hilfsmittel im Facility Management (FM) konnte CRB im vergangenen Jubiläumjahr ebenfalls ausbauen. Ein wichtiges Projekt ist dabei das Ausschreibungsmodell «Facility Management AMFM». Innerhalb der nächsten drei Jahre werden einheitliche Ausschreibungsunterlagen geschaffen, die sowohl ergebnis- als auch leistungsorientierte Ausschreibungen ermöglichen.

ZU WENIG BEKANNTE FARBKOMPETENZ. Viele wissen immer noch nicht oder zuwenig, dass CRB auch der Ansprechpartner für eine professionelle Farb- und Materialplanung ist. Mit dem NCS-Farbsystem bietet CRB seit über 20 Jahren das in Schweden entwickelte Natural Color System NCS mit Ergänzungen sowie Anwender- und Firmenschulungen an. Nicht nur das Kostendenken in Elementen mit entsprechenden Kennwerten und eine ständig aktuell gehaltene Online-Plattform sind für den neuen Präsidenten Max Germann besonders wichtig, sondern noch viel mehr die Pflege und Betreuung von kleinen Büros und Betrieben. Aber auch der Dialog mit privaten und öffentlichen Investoren. Dies alles ist mit den neuen Lizenzmodellen über den Vertriebsweg des Internets optimal möglich. •

Weitere Informationen: www.crb.ch

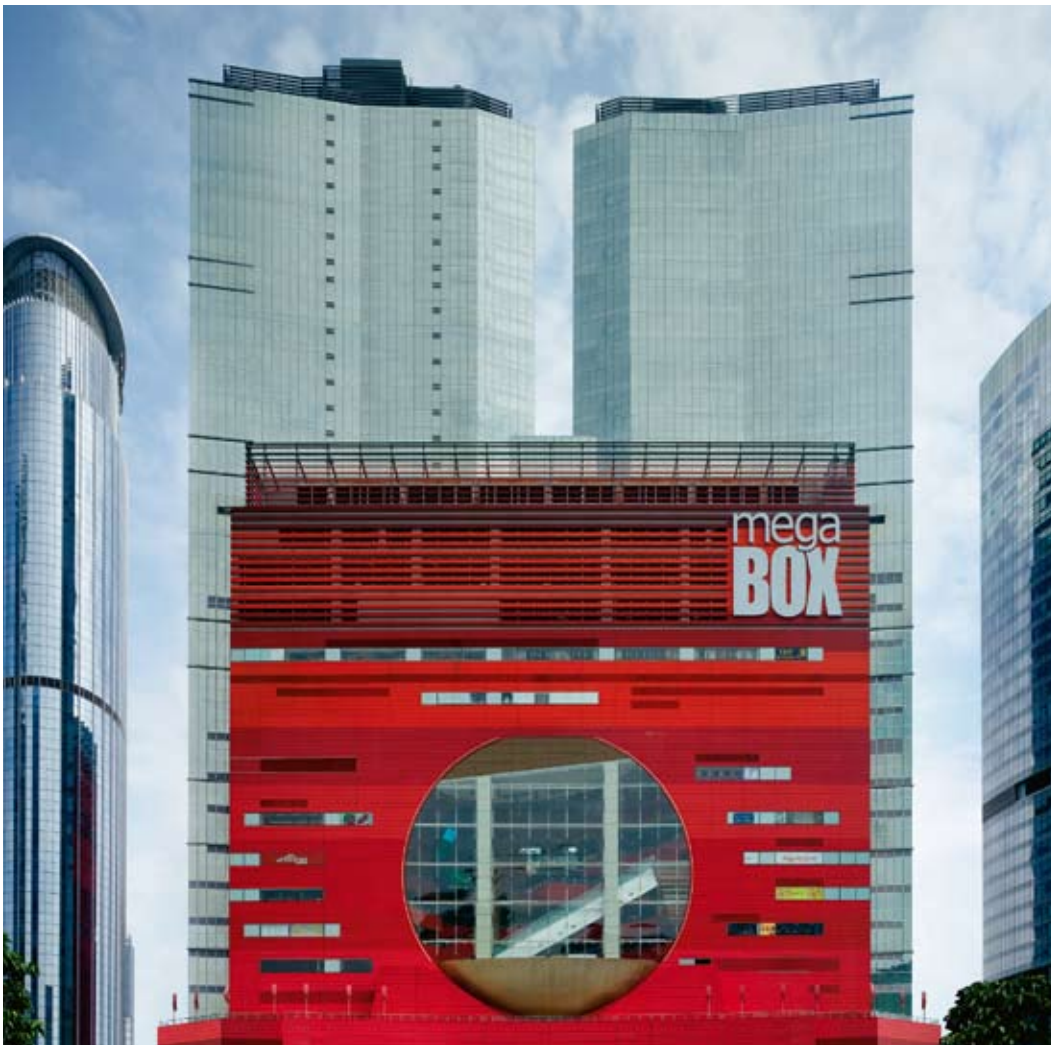
¹BSA: Bund Schweizer Architekten, SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein, SBV: Schweizerischer Bau- und Meisterverband.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



*ANGELO ZOPPET-BETSCHART
Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.



Wir bewegen.

In Reidermoos und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit mehr als 900 Millionen Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 44.000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.

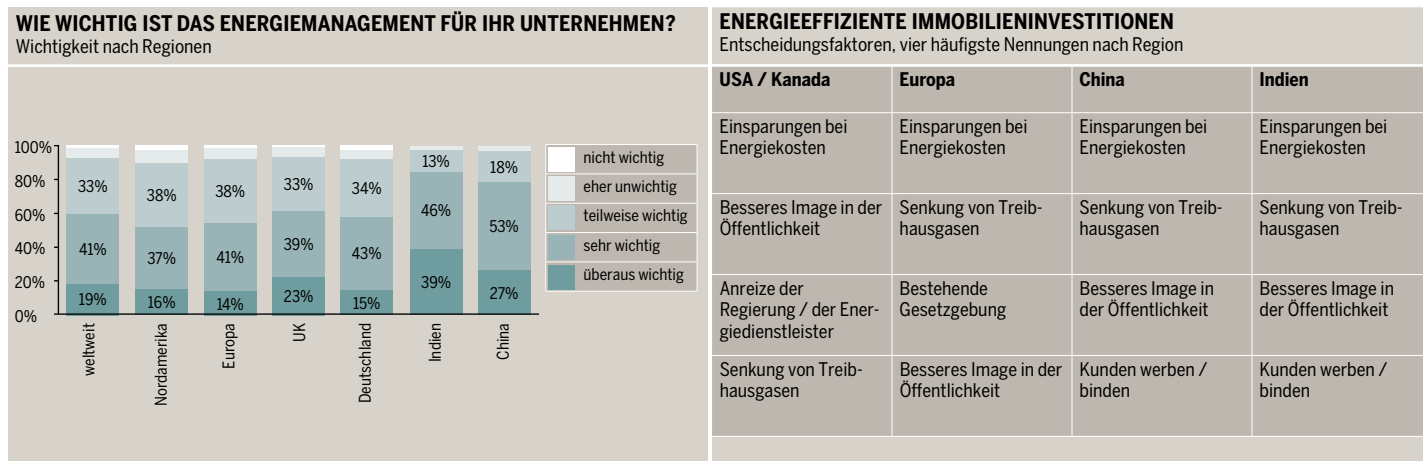
www.schindler.ch



Schindler

Unternehmen setzen auf Grün

Mehr als die Hälfte des Energieverbrauchs in Europa entfällt auf den Bau und Betrieb von Immobilien. Damit ist eines klar: Die Immobilienwirtschaft kann durch Energieeffizienz einen relevanten Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.



Die Unternehmen erwarten zudem strengere Gesetze und sehen dies in der Mehrzahl als Chance.

RICO DOMENIG*

ENERGIEEFFIZIENZ GEWINNT AN BEDEUTUNG.

Im Auftrag von Johnson Controls, der International Facility Management Association (IFMA) und der American Society for Healthcare Engineering (ASHE) wurden im März und April 2010 weltweit mehr als 2800 Entscheidungsträger aus kleinen Unternehmen ebenso wie global agierende Gesellschaften zur Energieeffizienz in ihrer Firma befragt. Der Vergleich der Resultate über die letzten Jahre hinweg ist im Energieeffizienzindikator (EEI) 2010 zusammengefasst und erlaubt einen Ausblick auf Trends im Energiemanagement.

Energieeffizienz wird in der Immobilienwirtschaft immer wichtiger: 71% aller Befragten sagen, dass sie stärker auf Energieeffizienz achten als vor einem Jahr. 85% geben an, dass Energieeffizienz sowohl bei der Planung neuer Gebäude als auch bei Altbausanierungsprojekten prioritär sei. Dementsprechend wichtig ist ein professionelles Energiemanagement: Fast alle (90%) weltweit Befragten betrachten diesen Faktor als mindestens relativ wichtig, weit über die Hälfte (60%) meinen, dass Energiemanagement extrem oder sehr wichtig sei. Für Befragte aus Indien und China ist Energiemanagement wichtiger als für jene aus Europa oder den USA.

Verschiedene Motive beeinflussen die immer grösser werdende Aufmerksamkeit, die Unternehmen der Energieeffizienz bei Immobilien wid-

men: An oberster Stelle steht weltweit mit 97% die Kostenersparnis, die man mit Investitionen in die Energieeffizienz glaubt, realisieren zu können. Weitere wichtige Faktoren sind nach Meinung der Befragten ein Beitrag zur Senkung von Treibhausgasen (74%), ein besseres Image in der Öffentlichkeit (74%) oder Anreize der Regierung/der Energiedienstleister (71%). Die regionenspezifischen Unterschiede lassen dabei deutliche Rückschlüsse auf die Energiesituation in den unterschiedlichen Ländern zu (vgl. Resultate in der Box).

Der Grossteil des Energieverbrauchs fällt im Betrieb an.»

ANSTIEG DER ENERGIEPREISE ERWARTET. Rund 70% aller Befragten weltweit glauben, dass die Energiepreise 2010 steigen werden, etwa 20% gehen von keinen nennenswerten Preisänderungen aus und fast 10% sind der Meinung, dass die Preise fallen werden. Man erwartet durchschnittlich einen Anstieg von 9% über die nächsten zwölf Monate.

Die grosse Mehrheit der befragten Entscheidungsträger (89%) sind der Ansicht, dass in den nächsten zwei Jah-

ren Gesetze verabschiedet werden, die Energieeffizienz und/oder CO₂-Reduktion vorschreiben. In China und Indien erwartet man solche Gesetze eher als in Europa oder Nordamerika. Unterschiedlich eingestuft werden die Auswirkungen dieser Gesetze. Einige Entscheidungsträger sehen in Gesetzen gegen den Klimawandel sogar Gefahren.

MIT GEBÄUDEEFFIZIENZ CO₂-EMMISSIONEN VER-RINGERN.

Eine Verbesserung der Energieeffizienz in Gebäuden ist für die Mehrheit der Befragten weltweit die wirksamste Strategie zur Senkung der CO₂-Emissionen. Wie wichtig eine solche Reduktion der Treibhausgase für viele Unternehmen ist, wird daran deutlich, dass sich über ein Drittel in öffentlichen Zusagen dazu bekannt hat. Weitere Massnahmen in diesem Bereich sind die eigene Erzeugung bzw. der Kauf von erneuerbaren Energien oder die Verbesserung der Energieeffizienz der Fahrzeugflotte. Allerdings besteht auch eine gewisse Verunsicherung, da einige (28%) nicht wissen, welche Strategien am besten geeignet wären, um die CO₂-Emissionen zu senken. Der Kauf von CO₂-Zertifikaten ist – dies ein bemerkenswertes Resultat – keine häufig eingesetzte Massnahme für Unternehmen, um ihre CO₂-Ziele zu erreichen.

Überall auf der Welt sind so genannte «grüne Gebäude» heute ein Thema: Immobilien, die in ihrem Lebenszyklus nachhaltig und energieeffizient

organisiert sind. Etwa die Hälfte der Befragten streben Zertifikate für grüne Gebäude in Neubauten an, 90% wollen zumindest grüne Designelemente integrieren. Bei Altbausanierungen wollen ein Drittel die Gebäudesanierung durch einen grünen Standard zertifizieren lassen und über die Hälfte der Befragten möchten grüne Elemente verwenden, ohne sich einer Gebäudezertifizierung zu unterziehen. Die Anzahl grüner Gebäude insgesamt wächst dadurch stetig.

ERNEUERBARE TECHNOLOGIEN IN GEBÄUDEN IMMER WICHTIGER. Ein Grossteil der Befragten denkt an erneuerbare Energietechnologien als Teil von Neubau- und Sanierungsprojekten. 50% wollen So-

larenergie einsetzen, 42% Solarthermie und einige Wind- (26%) bzw. Erdwärme (21%). Die Erwartungen in Bezug auf die technologische Entwicklung bei grüner Energie fallen allerdings unterschiedlich aus: Fast die Hälfte ist der Meinung, dass der grösste Fortschritt im Preis-Leistungsverhältnis über die nächsten zehn Jahre bei den Solarzellen und der Beleuchtung zu erwarten ist, gefolgt von Smart-Building-Technologien wie integrierte Kontrolle oder dynamische Änderung des Lastverhaltens und elektrische bzw. anschliessbare Hybridfahrzeuge.

Die Investitionen in Energieeffizienz werden 2010 vermutlich hoch sein. Diese werden in erster Linie aus Interes-

se an einer Kostenreduktion und am Klimawandel durchgeführt. Die Erhöhung der Energieeffizienz in Gebäuden ist die wichtigste Strategie zur Senkung der Treibhausgase. Die Begeisterung und Aufmerksamkeit für Energieeffizienz werden weiterhin hoch bleiben und wachsen, die beschränkte Verfügbarkeit von Kapital könnte sich aber in Zukunft als die grösste Hürde erweisen, wenn es darum geht, Energieeinsparpotenziale wahrzunehmen. ●



***RICO DOMENIG**
Der Autor ist Customer Business Director,
Johnson Controls Schweiz.

ANZEIGE

MATTER & GRETENER



Wie der umweltfreundlichste Brennstoff entsteht.

Einfacher können Sie die Umwelt nicht schonen: Mit Biogas, das in der Schweiz aus organischen Abfällen gewonnen und direkt ins Erdgas-Netz eingespeist wird, verbessern Sie Ihre Umweltbilanz von heute auf morgen. Und das ohne jede Anpassung Ihrer Erdgas-Heizung. Sprich: ganz ohne Investitionskosten. Weitere Infos über die Vorzüge von Biogas – übrigens auch beim Autofahren – gibt's bei Ihrer lokalen Erdgas-Versorgung oder online.

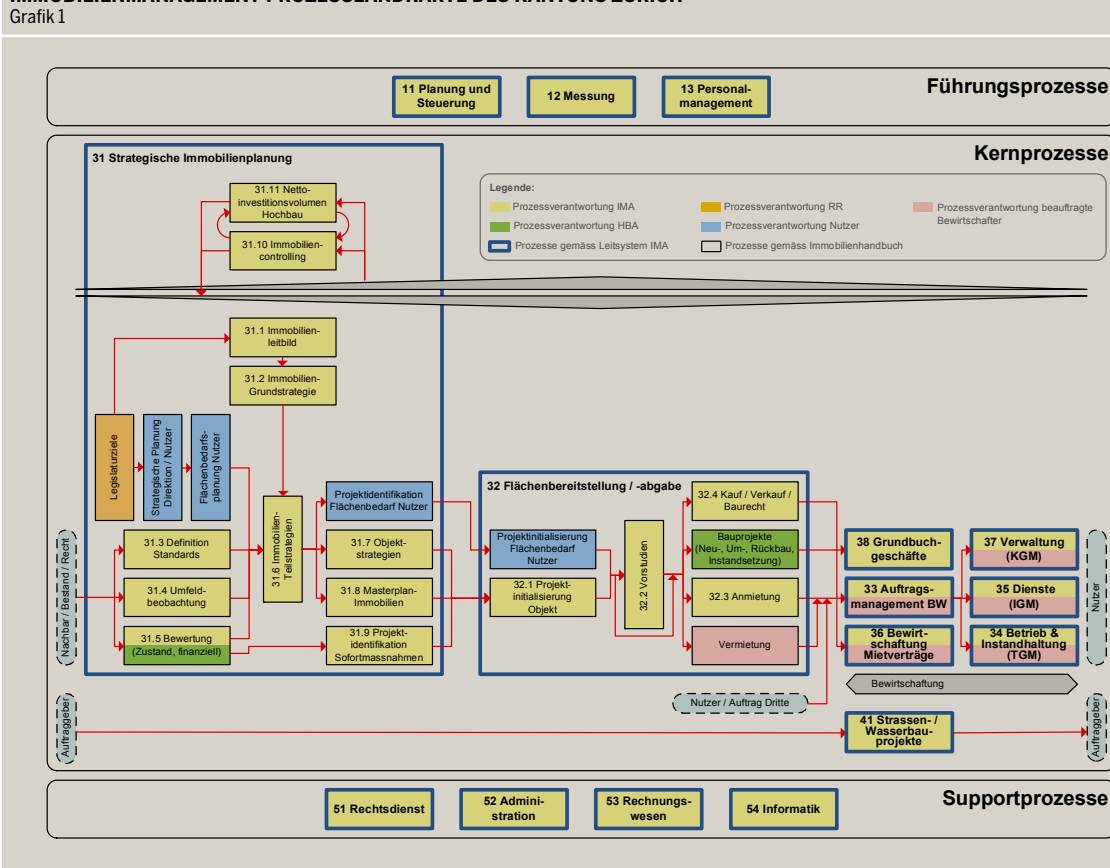
www.erdgas.ch/biogas

biogas

Immobilien-Portfoliomanagement

Das Immobilienamt mit seinem Portfoliomanagement bewirtschaftet seit 2007 das sich im Eigentum des Kantons Zürich befindende Immobilienportfolio im Wert von 8,2 Mrd. CHF, sowie ein Mietzinsvolumen im Dritteigentum von jährlich rund 120 Mio. CHF.

IMMOBILIENMANAGEMENT-PROZESSLANDKARTE DES KANTONS ZÜRICH



das Immobilienmanagement des Kantons Zürich anhand einer eigens entwickelten Prozesslandkarte (siehe Grafik 1).

Nebst einem nach wirtschaftlichen und ökologischen Grundsätzen ausgerichteten Immobilienmanagement, hat das Portfoliomanagement die Eigentümerinteressen unter Berücksichtigung der Nutzerziele sicherzustellen. Diese sehen im Grundsatz eine nachhaltige Investitionspolitik vor, welche durch ein ausgewogenes Verhältnis von Werterhalt, Baukultur, Ökologie, Bauqualität und transparenten Lebensdauererhalten erreicht werden soll. Die Nutzer wie Univer-

GIORGIO ENGELI*

Das Immobilienamt mit seinem Portfoliomanagement bewirtschaftet seit 2007 im Auftrag des Regierungsrates das sich im Eigentum des Kantons Zürich befindende Immobilienportfolio im Wert von 8,2 Mrd. CHF¹. Der ermittelte Anlagewert wurde im Rahmen der Einzelbewertung der Liegenschaften im Verwaltungs- und im Allgemeinen Finanzvermögen per Ende 2007 neu ermittelt.

Das Portfoliomanagement bewirtschaftet zudem ein Mietzinsvolumen im Dritteigentum von jährlich rund 120 Mio. CHF, welches einer Mietfläche von ca. 450 000 m² entspricht.

AUSGANGSLAGE. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hatte im Rahmen des Sanierungsprogramms San04 erkannt, dass ihm die notwendigen Informationen und Instrumente fehlten, um den Immobilienbereich des Kantons Zürich strategisch führen zu können. Die Entscheidungs-

prozesse waren ereignisorientiert; das einzelne Projekt und weniger die Gesamtsicht standen im Vordergrund.

Das im Jahre 2003 eingeleitete Projekt «Immobilien» hat nun zum Ziel, diesen Missstand zu beseitigen. Mit dem Beschluss vom 30. November 2005 hat der Regierungsrat das Leitbild und erste strategischen Ziele für die Betriebsliegenschaften² festgelegt. Im Rahmen des oben erwähnten Sanierungsprogramms wurde das Immobilienamt per 1. Juli 2006 geschaffen, welches nun seine neue Funktion als Eigentümervertreter der Immobilien im Verwaltungs- und Finanzvermögen³ wahrnimmt.

STRATEGISCHE STEUERUNG DER IMMOBILIEN IM KANTON ZÜRICH. Die strategische Steuerung des Immobilienbereiches wird heute durch die Abteilung Steuerung & Portfoliomanagement als Querschnittsorgan über alle Direktionen des Kantons hinweg wahrgenommen. Operativ orientiert sich

das Immobilienamt mit seinem Portfoliomanagement bewirtschaftet seit 2007 im Auftrag des Regierungsrates das sich im Eigentum des Kantons Zürich befindende Immobilienportfolio im Wert von 8,2 Mrd. CHF¹. Der ermittelte Anlagewert wurde im Rahmen der Einzelbewertung der Liegenschaften im Verwaltungs- und im Allgemeinen Finanzvermögen per Ende 2007 neu ermittelt.

EINZELBEWERTUNG DER KANTONALEN LIEGENSCHAFTEN ALS WICHTIGE GRUNDLAGE FÜR DEN AUFBAU EINES PROFESSIONELLEN IMMOBILIENMANAGEMENTS. Im Zuge der Einführung von IPSAS⁴ auf den 1. Januar 2009 durch den Kanton Zürich mussten sämtliche Bilanzpositionen, u.a. auch die Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen neu bewertet werden.

Dem Immobilienamt als neuem Kompetenzzentrum für Immobilienfragen im Verwaltungsumfeld wurde im Sommer 2007 klar, dass die im Jahr 2005 durch den Kanton Zürich unter HRM1⁵ ermittelten Werte aus der Gruppenbe-

im Kanton Zürich

wertung im Hinblick auf eine effiziente Steuerung des Immobilienportfolios und zur verbesserten Planung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht verwendet werden konnten.

Das Immobilienamt entschied sich demzufolge für eine Einzelbewertung aller Liegenschaften. Innert kürzester Zeit wurden von den 1286 Objekten im Immobilienbestand des Kantons Zürich, welche ausgehend vom Gebäudeversicherungswert den grössten Anteil am Portfolio ausmachen, 664 Objekte einer Vor-Ort-Bewertung unterzogen. Die restlichen kleineren Objekte wurden mittels Desktop-Verfahren bewertet.

Bei der Immobilienbewertung war die unzureichende Datenverfügbarkeit bei der Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten eine echte Herausforderung, da die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht rekonstruiert werden konnten. Durch die zusätzlich zu den Gebäudeversicherungswerten gesammelten Daten wie z.B. Katasterpläne und Inventarlisten konnte die Qualität der Datengrundlage optimiert werden, was die Ausgangslage für die Immobilienbewertung deutlich verbesserte.

Vergleiche der verschiedenen Datenquellen einzelner Immobilien offenbarten zum Teil widersprüchliche Angaben. So wurde beispielsweise erkannt, dass einzelne Gebäude beim Kanton noch aufgeführt wurden, obwohl diese bereits verkauft oder längst abgerissen waren.

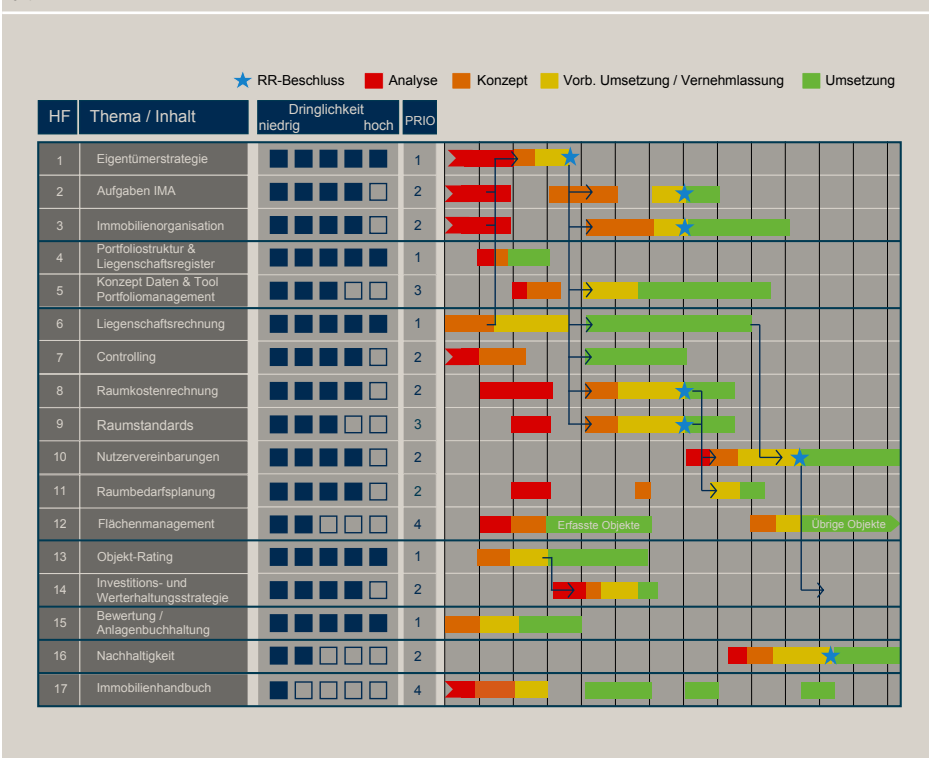
„Mit der Schaffung des Immobilienamtes hat der Regierungsrat den richtigen Weg eingeschlagen und steht nun vor der nächsten herausfordernden Zielsetzung: Der Vorbereitung des Immobilienmanagements im Kanton Zürich auf das kommende Jahrzehnt.“

GIORGIO ENGELI

Aus Sicht des Portfoliomanagements ist festzuhalten, dass mit der Einzelbewertung eine erste und wichtige Grundlage für das professionelle Management der eigenen Immobilien möglich wurde. So sind die Bewertungsergebnisse nützlich,

VORAUSSICHTLICHER TERMINPLAN UMSETZUNG «ROADMAP»

Grafik 2



lich, um die Portfoliosteuerung zu verbessern oder Entscheidungen hinsichtlich künftiger Investitionen zu fällen. Zudem helfen die Ergebnisse auch bei der Weiterentwicklung der kantonalen Immobilienstrategie oder einer Portfoliobereinigung.

existierenden Mischmodell, in dem die Rollen «Planung und Portfoliomanagement» zum Teil von der Direktion und dem Immobilienamt gleichzeitig wahrgenommen werden.

Der Regierungsrat wird demnächst darüber entscheiden, welches Immobilien-Managementmodell, das Eigentümer- oder das Mietermodell, für den Kanton Zürich in Frage kommt. Anders als beim heutigen Mischmodell gelangt beim Mietermodell ein über alle Direktionen nach einheitlichen und unabhängigen Kriterien geführtes Immobilienmanagement zur Anwendung. Hier werden relevante Immobiliendaten zentral über alle Direktionen gepflegt und Immobilienkennzahlen für die Steuerung der benötigten Gesamtsicht dem Regierungsrat unmittelbar zur Verfügung gestellt werden können.

Die Realisierung eines modernen Datenmanagements (Objektkosten-, Raumkostenrechnung), das den politischen Akteuren innert nützlicher Frist zuverlässige Daten zu einer Vielzahl von Fragen liefern kann, gilt als eine zentra-

le Aufgabe im Immobilienbereich. Heute ist ein zweckmässiges Immobiliencontrolling nur mit hohem Aufwand möglich, ebenso eine transparente und verursachergerechte Raumkostenrechnung.

Beim Mietermodell sind die Immobilien keiner Direktion zugeteilt, sondern in einem Eigentümer-Pool zusammengefasst. Diese Lösung verlangt jedoch organisatorische Änderungen und bedingt vor allem ein Umdenken auf allen Stufen. Die Direktionen sind Mieter, die jedoch den Bedarf und dessen Qualität mitbestimmen und dafür auch bezahlen. Da die Eigentümervertretung und die Immobilienplanung aus einer Hand erfolgen, verringern sich die Schnittstellen und die Kosten des Immobilienmanagements, die Flexibilität bei der Mittelzuteilung erhöht sich und die Steuerungsmöglichkeiten des Regierungsrates werden erheblich verbessert.

«ROADMAP» ALS MÖGLICHER FAHRPLAN FÜR DIE ZIELERREICHUNG DES MANAGEMENT-MODELLES. Unter dem Titel Roadmap (siehe Grafik 2), oder Fahrplan für die Umsetzungsplanung des künftigen Immobilienmanagements im Kanton Zürich, hat das Immobilienamt 17 einzeln planbare und zum Teil in sich verkettete Handlungsfelder oder Massnahmen im Konzept erarbeitet, die dazu dienen, den Immobilienbereich auf die neuen Erfordernissen vorzubereiten. Sie sind nötig, um die durch den Regierungsrat gesteckten Ziele mit einer allfälligen Reorganisation des Immobilienmanagements zu erreichen.

Die Umsetzung der Roadmap würde dem Regierungsrat erlauben, eine noch bessere Steuerung des Immobilienbestandes zu erreichen, noch mehr Transparenz zu schaffen und Kosten im Bestandesmanagement noch weiter zu optimieren. Die Direktionen könnten in ihrer täglichen Arbeit von dieser einheitlich geführten Professionalisierung profitieren und sich so auf ihre Kernaufgaben konzentrieren; ähnliche Ansätze wurden mit Erfolg in verschiedenen Industrien umgesetzt (Bsp. ABB, Swisscom, etc.).

Ein weiterer Vorteil wäre die gestärkte Rolle bezüglich Eigentümervertretung und strategischer Immobili-

enplanung. Wichtige Meilensteine wie beispielsweise die Inkraftsetzung der Immobiliengrundstrategie, des sich darauf stützenden Immobilienhandbuches oder einer nach dem Verursacherprinzip ausgelegten Raumkostenrechnung, stehen heute nach erfolgreich abgeschlossenen internen Vernehmlassungen bereit und könnten eingeführt werden.

IMMOBILIENSTRATEGIE KANTON ZÜRICH. Um die Stossrichtung für das Immobilienmanagement vorzugeben und gleichzeitig die Leitplanken für die Planung, Steuerung, Entwicklung, Bewirtschaftung und das Controlling festzulegen, innerhalb derer sich das Immobilienmanagement bewegen muss, hat das Immobilienamt zusammen mit den Direktionen die Grundstrategie Immobilien Kanton Zürich erarbeitet. Sie orientiert sich an den Legislaturzielen des Regierungsrates sowie am bereits verabschiedeten Leitbild. Sie bildet ihrerseits die Basis für funktionale Strategien wie Objektstrategie, Umweltstrategie und Instandhaltungsstrategien. Das Vorliegen einer Grundstrategie ermöglicht die Schaffung von Transparenz und Beständigkeit bei Entscheiden; sie sichert somit einen wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Raum. Die im Jahre 2005 durch den Regierungsrat definierten Ziele wurden damals generisch formuliert und bedürfen nun einer Differenzierung, die nun mit der Erarbeitung der Grundstrategie und den davon abgeleiteten Teilportfoliostrategien geleistet wurde.

Die Erarbeitung der Grundstrategie Immobilien erfolgte schrittweise. In einem ersten Schritt wurden im Rahmen der «Umweltanalyse» die Chancen und Gefahren erhoben, die durch das globale, allgemeine und überregionale Immobilienumfeld auf die Betriebsliegenschaften beeinflusst werden. Bei der «Unternehmensanalyse» hingegen wurden die Stärken und Schwächen innerhalb der Wertschöpfungskette des heutigen Immobilienmanagements des Kantons Zürich analysiert (SWOT-Analyse). Das Zusammentreffen der Abhängigkeiten zwischen Chancen und Gefahren einerseits sowie Stärken und Schwächen andererseits bildet die Ausgangslage für die Definition der strategischen Handlungsfelder. Die aus diesen Feldern hervorgegangenen Optionen bilden die Grundsätze der Grund-

strategie Immobilien Kanton Zürich ab. Eine wichtige Erkenntnis aus dem Strategiepapier ist die Gliederung des Immobilienportfolios Kanton Zürich in organisatorische Teilportfolios, die sich so weit als möglich an der Direktionsgliederung orientieren. Spezialimmobilien wie Grundstücke und Parkplätze bilden eigene Teilportfolios, ebenso das Finanzvermögen. Bestimmungen, die für alle Teilportfolios gelten, sind in der Grundstrategie festgehalten.

Immobilienstrategien sind nie Selbstzweck, sondern sollen mithelfen, Geschäftsstrategien umzusetzen. Bei der Erarbeitung der ersten Teilportfoliostrategien hat sich gezeigt, dass die Geschäftsstrategien vieler Organisationseinheiten noch nicht so weit sind, dass daraus Immobilien-Teilstrategien abgeleitet werden könnten. Es muss damit gerechnet werden, dass dies noch längere Zeit so bleibt.

POLITISCHER ENTSCHEID BESTIMMT DAS NÄCHSTE JAHRZEHN. Mit der Schaffung des Immobilienamtes vor rund vier Jahren hat der Regierungsrat den richtigen Weg eingeschlagen. Nach dem Motto «wo ein Weg, da auch ein Ziel» steht der Regierungsrat Kanton Zürich nun vor der nächsten Zielsetzung und gleichzeitig Herausforderung. Er soll das Immobilienmanagement im Kanton Zürich auf das kommende Jahrzehnt mit eventuell neuen Aufgaben, Kompetenzen, Verantwortungen und Rollen im Sinne einer professionellen und allen dienenden Lösung vorbereiten. ●

¹ Ohne das Immobilienportfolio der Beamtenversicherungskasse BVK, welches separat durch die Pensionskasse bewirtschaftet wird.

² Betriebsliegenschaften: Liegenschaften, welche der Kanton für die Erfüllung seiner Kernaufgaben benötigt (Verwaltungsvermögen).

³ Die Bilanzierung wie auch die finanzrechtliche Zuteilung der Liegenschaften zum Finanz- und Verwaltungsvermögen werden durch das Gesetz über Controlling und Rechnungswesen (CRG) vom 1. Januar 2006 geändert. Der Begriff der öffentlichen Aufgabenerfüllung bleibt Abgrenzungskriterium für das Finanz- und Verwaltungsvermögen.

⁴ IPSAS: International Public Sector Accounting Standards

⁵ HRM1: Harmonisierte Rechnungslegung



***GIORGIO ENGELI**
Abteilungsleiter Steuerung & Portfoliomanagement, Executive MBA HSG, dipl. Betriebsökonom FH, dipl. Architekt ETH/SIA, Immobilienamt, Baudirektion Kanton Zürich, Walcheplatz 1, Postfach, 8090 Zürich



Mehr Licht, mehr Raum, mehr Lebensqualität: Balkonverglasungen von Schweizer



Ob beim Neubau oder bei der Sanierung: Glasfaltwände erweitern nicht nur den optischen Horizont, sie erhöhen auch die Wohnqualität. Die Systeme von Schweizer lassen gestalterischen Spielraum zu und fügen sich ästhetisch auch in bestehende Fassaden ein. In geschlossenem Zustand fangen sie jeden Sonnenstrahl ein, sodass der Balkon von Frühjahr bis Herbst und bei Sonne sogar im Winter als Wohnraumerweiterung genutzt werden kann. Geöffnet schaffen sie fließende Übergänge zwischen drinnen und draussen. Glasfaltwände von Schweizer sind sowohl isoliert als auch unisoliert oder als Ganzglas-Ausführung erhältlich – in der Farbe Ihrer Wahl.

Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.

Neues zum Veto-Recht der Stock

Das Bundesgericht entscheidet klärend, dass ein Stockwerkeigentümer zur Ausübung seines Veto-Rechts entweder eine dingliche Berechtigung oder eine schuldrechtlich ausreichende Grundlage benötigt.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL* ●

AUSGANGSLAGE. Auf einer Liegenschaft befindet sich ein im Stockwerkeigentum organisiertes Geschäftsgebäude mit einer im Erdgeschoss vorgelagerten Terrasse. Eine Bank sowie ein Restaurationsbetrieb sind neben anderen Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft und betreiben ihre entsprechenden, als Stockwerkeigentumseinheiten ausgeschiedenen Ladenlokale im Erdgeschoss des Gebäudes. Dabei öffnen sich die Eingangs- und Fensterfront der beiden Ladenlokale gegen die besagte Terrasse hin.

Stockwerkeigentümer A ist der Betreiber des Restaurants und nutzte die Terrasse sowohl vor dem Restaurant als auch teilweise vor dem Fenster der benachbarten Bank zum Restaurationsbetrieb mit acht Tischen und 32 Sitzplätzen. Die Bank liess den Terrassenteil vor der Bank jedoch umbauen und im Sommer 2006 namentlich einen Blumentrog als Sichtschutz vor dem Fenster der Bankräume aufstellen. Die Stockwerkeigentümersammlung hiess im Mai 2007 diese Umgebungsarbeiten der Bank gut. Stockwerkeigentümer A focht diesen Beschluss fristgerecht an und machte geltend, sein Restaurationsbetrieb werde durch die Umgestaltung der Terrasse eingeschränkt; insbesondere wegen des besagten Blumentrogs verliere er zwei Tische mit acht Sitzplätzen. Der erstinstanzlich angerufene Ge-

richtspräsident hiess die Klage gut und hob den erwähnten Genehmigungsbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft auf. Demgegenüber wies die von der Stockwerkeigentümergeinschaft angerufene kantonale Appellationsinstanz die Klage des Stockwerkeigentümers A ab, weil ihm aufgrund der blossen Duldung des Restaurationsbetriebs auf der Terrasse vorliegend kein Vetorecht gegen die besagten Umgebungsarbeiten der Bank zustehe.

Der Stockwerkeigentümer A gelangte daraufhin mit der Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Dabei machte er unter anderem geltend, dass ihm sowohl bei nützlichen baulichen Massnahmen nach Art. 647d Abs. 2 ZGB resp. bei luxuriösen baulichen Massnahmen nach Art. 647e Abs. 2 ZGB ein Vetorecht gegen die vorgenommenen Umgebungsarbeiten der Bank zustehe.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN. Art. 647d Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB sieht vor, dass nützliche bauliche Änderungen, die einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch oder die Benutzung einer Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden können.

Soweit eine bauliche Massnahme luxuriösen Charakter hat, sieht Art. 647e Abs. 2 ZGB vor, dass selbst solche

mit Mehrheitsbeschluss angeordnete Arbeiten nur gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden können, sofern dieser durch diese baulichen Massnahmen in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

AUS DEN ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS. Das Bundesgericht verwies in seinem Entscheid¹ zunächst auf den in Art. 648 Abs. 1 ZGB verankerten Grundsatz, wonach ein Stockwerkeigentümer eine Sache (hier die sich im gemeinschaftlichen Eigentum aller Stockwerkeigentümer und somit nicht im Sonderrecht stehende Terrasse) nur insoweit gebrauchen und nutzen darf, als dies mit den Rechten der anderen Stockwerkeigentümer verträglich ist. Aus diesem Grundsatz folgerte das Bundesgericht, dass ein Gebrauch oder eine Nutzung, die zweckwidrig ist oder sich mit den Rechten der anderen Stockwerkeigentümer nicht verträglich, auch kein Vetorecht begründen kann.

Dementsprechend entschied das Bundesgericht mit Verweis auf die einschlägige Rechtslehre, dass es für die Ausübung des Vetorechts nicht nur bei luxuriösen (Art. 647e Abs. 2 ZGB), sondern auch bei bloss nützlichen Baumassnahmen (Art. 647d Abs. 2 ZGB) entweder einer schuldrechtlichen Grundlage (z.B. eines Sondernutzungsrechts) oder einer dinglichen Berechtigung (z.B. einer Dienstbarkeit) bedarf. Demgegenüber hielt das Bundesgericht fest, dass eine bloss geduldete Nutzung oder ein bloss auf Zusehen hin gestatteter, grundsätzlich jederzeit widerrufbarer Gebrauch von gemeinschaftlichen Teilen weder bei nützlichen noch bei luxuriösen Baumassnahmen ein Vetorecht begründet. Vor diesem Hintergrund liess es das Bundesgericht auch offen, ob die besagten Umgebungsarbeiten der Bank eher nützliche oder bereits luxuriöse bauliche Massnahmen sind (vgl. zu dieser Unterscheidung die Jus-News in der Immobilien-Ausgabe vom Oktober 2005).

Der Stockwerkeigentümer A konnte vorliegend keine ausreichen-

ANZEIGE

Kostenlos testen unter: www.iVIEWER.ch



Webseite
ab
CHF 180.-

So günstig war ein professioneller Internet-Auftritt für Ihre Immobilie noch nie.

werkeigentümer

den Beweise vorlegen, dass ihm ein solches Nutzungs- und Gebrauchsrecht eingeräumt wurde. Weil er insbesondere keinen ordnungsgemäss zustande gekommenen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung in Form eines schriftlichen Zirkulationsbeschlusses oder eines mündlich gefassten und anschliessend protokollierten Beschlusses vorweisen konnte, wies das Bundesgericht seine Beschwerde ab.

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN. Das Bundesgericht stellte in seinem Entscheid klar, dass ein Stockwerkeigentümer zur Ausübung des Vetorechts nicht nur bei luxuriösen, sondern auch bei nützlichen baulichen Massnahmen eine dingliche Berechtigung oder ein von den

anderen Stockwerkeigentümern rechtsgenügend eingeräumten Nutzungs- und Gebrauchsrecht haben muss.

Dieser Entscheid ist nachvollziehbar und sachgerecht, doch war diese Klarstellung notwendig, weil zumindest aus dem blossen Wortlaut von Art. 647d Abs. 2 ZGB (im Gegensatz zu Art. 647e Abs. 2 ZGB) nicht ohne weiteres hervorgeht, dass auch bei nützlichen baulichen Massnahmen ein solches Nutzungs- und Gebrauchsrecht für die Ausübung des Vetorechts vorausgesetzt wird. ●

¹ Der hier auszugsweise besprochene Bundesgerichtsentscheid vom 6. April 2010 kann auf der Website des Bundesgerichts unter www.bger.ch mit dem Vermerk «5A_108/2010» heruntergeladen werden. Er ist auch zur Publikation in der amtlichen Sammlung der Bundesgerichtsentscheide vorgesehen.



***PETER BURKHALTER & BORIS GRELL**

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

ANZEIGE

WAVECH



**4B
Sorglos-
Paket**

Entspannung pur

4B saniert Ihre Fenster und Sie lehnen sich zurück

Mit dem 4B Sorglos-Paket sanieren Sie die Fenster Ihrer Liegen-schaften, ohne sich um etwas zu kümmern. Sie haben einen 4B Ansprechpartner für alle Belange.

Sanft und effektiv: 4B Minergie-Renovationsfenster aluba

- ✓ Langlebigkeit garantiert, dank qualitativ hochwertigem Holz-Aluminium
- ✓ Schnelle, saubere und reibungslose Renovation
- ✓ Lückenlose und professionelle 4B Betreuung von A bis Z

- Bitte schicken Sie mir eine Dokumentation zum 4B Minergie-Renovationsfenster aluba.
- Bitte rufen Sie mich an. Ich möchte mehr wissen über das 4B Sorglos-Paket.

Firma _____

Kontaktperson _____

Adresse _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____

IMMO180810

Einsenden an: 4B Fenster AG, an der Ron 7, 6281 Hochdorf
oder faxen an: 0848 800 414.



4b-fenster.ch

Zu viel auf dem Buckel

Erwerbstätige leiden besonders häufig an Erkrankungen des Bewegungsapparates. Bei richtigem Handeln von Betroffenen und Vorgesetzten könnte die finanzielle und psychische Belastung von Betroffenen erheblich gemildert werden.



Erkrankungen des Bewegungsapparates (EBA) haben einen bedeutenden Einfluss auf die Arbeitsfähigkeit der Individuen und die Gesamtleistung einer Wirtschaft (Bild: istockphoto.com).

RED. ●

NEUN TAGE ARBEITSUNFÄHIG. Die Gesundheit der Schweizer Arbeitskräfte gibt Anlass zu ernsthaften Bedenken. Ungefähr 1 Mio. Menschen haben ein gesundheitliches Problem, das sie bis zu einem gewissen Grad am Arbeiten hindert. Ausserdem sind die Arbeitnehmer in der Schweiz an durchschnittlich neun Tagen pro Jahr arbeitsunfähig. Erkrankungen des Bewegungsapparates (EBA) gehören dabei zu den Hauptursachen gesundheitlich bedingter Absenzen. Diese Erkrankungen können episodisch auftreten (z.B. Rückenschmerzen oder berufsbedingte Erkrankungen der oberen Extremitäten) oder chronisch verlaufen (z.B. rheumatoide Arthritis oder Spondylarthropathien).

Zusammengenommen machen EBA einen Drittel aller Arztkonsultationen aus. Die jährlichen Kosten berufsbedingter EBA werden in der Schweiz auf mehr als 4 Mrd. CHF geschätzt, wobei diese Zahl nur Produktivitätsausfall und krankheitsbedingte Absenzen einschliesst.

Einfluss auf die Arbeitsfähigkeit. Der Verein «fitforwork-swiss» hat im Rahmen eines breiter angelegten Forschungsprogramms in 24 europäischen und ausser-europäischen Staaten eine Studie mit Handlungsempfehlungen erarbeitet.¹ Demnach haben EBA einen erheblichen

Einfluss auf die Arbeitsfähigkeit der Individuen (siehe Seite 43: «Jeder Fünfte betroffen»). Soll das Arbeitsleben von Erwerbstätigen mit EBA verbessert werden, müssen sich Hausärzte, Arbeitgeber, Arbeitnehmer und Regierung auf fünf wichtige Grundsätze konzentrieren.

FRÜHES EINGREIFEN IST ENTSCHEIDEND. Alles deutet darauf hin, dass lange Arbeitsabsenzen für Patienten mit EBA im Allgemeinen ungünstig sind. Je länger die Abwesenheit von der Arbeit, desto schwieriger fällt die Rückkehr. Frühes Handeln – möglichst unter Beteiligung von Allgemeinpraktiker, Patient und Arbeitgeber – kann EBA-Betroffenen helfen, ihre Stelle zu behalten und ein Gleichgewicht zwischen individuellem Erholungsbedürfnis und Arbeitsnotwendigkeit herzustellen. Bei bestimmten Patienten kann ein früherer Zugang zu Physiotherapie oder medikamentöser Behandlung den Schweregrad, die Auswirkung oder das Fortschreiten der Krankheit günstig beeinflussen. Eine Verzögerung der Diagnose oder der Behandlung kann hingegen die Genesung, die Erhaltung der Stelle oder die Wiedereingliederung bedeutend erschweren. Beim Einsetzen des Wirtschaftsaufschwungs – was mit Sicherheit geschehen wird – kann es sich die Schweizer Wirtschaft nicht leisten, in ihrer Erholung durch einen Mangel

an qualifiziertem, motiviertem und gesundem Personal gebremst zu werden.

KONZENTRATION AUF DAS LEISTUNGSVERMÖGEN. Um an die Arbeit zurückzukehren, brauchen Arbeitnehmer nicht zu 100% fit zu sein – mit etwas unorthodoxem Denken wird es den Vorgesetzten gelingen, die Arbeitskräfte nutzbringend zu beschäftigen und sie auf dem Weg zum vollen Leistungsvermögen zu unterstützen. Wenn etwa die Allgemeinpraktiker aufgefordert würden, anstelle eines Krankheitszeugnisses eine «Fähigkeitsbescheinigung» auszustellen, wäre klarer, welche Arbeiten der Betroffenen nach wie vor ausführen kann. Dieser Ansatz wird in Grossbritannien eingeführt, in der Schweiz sollte er ebenfalls erwogen werden.

IDEENREICHE ARBEITSGESTALTUNG. Unterstützt von Spezialisten der Arbeitsmedizin können Vorgesetzte die Arbeitsorganisation anders gestalten (inklusive einfacher Anpassungen bei der Einrichtung des Arbeitsplatzes oder bei den zeitlichen Vereinbarungen) und so einer Progression von EBA entgegenwirken. Damit unterstützen sie auch, dass Betroffene am Arbeitsplatz bleiben oder dahin zurückkehren können. Das sollte so angegangen werden, dass die Qualität der Arbeit erhalten bleibt, übermässige oder schädliche

JEDER FÜNFTE BETROFFEN

● **Erkrankungen des Bewegungsapparates (EBA) haben einen bedeutenden Einfluss auf die Arbeitsfähigkeit der Individuen und die Gesamtleistung einer Wirtschaft.**

Aus der Studie geht zum Ausmass von EBA Folgendes hervor:

- Schätzungsweise 670 000 Arbeitnehmer leiden an teilweise arbeitsbedingten Rückenschmerzen. Dies entspricht 18% der erwerbstätigen Bevölkerung der Schweiz.
- Ungefähr 13% der Schweizer Erwerbstätigen berichten über muskuläre Schmerzen im Nacken, den Schultern und den oberen Extremitäten.
- 78% der Patienten mit ankylosierender Spondylitis (AS) haben eine Anstellung. Etwa die Hälfte davon in Vollzeit. Von den 23% mit Teilzeitanstellung haben 56% ihr Arbeitspensum aufgrund ihrer Erkrankung reduziert. Zudem mussten sich 14% wegen AS umschulen lassen, 24% den Arbeitsplatz wechseln und 14% hatten Schwierigkeiten, eine neue Stelle zu finden.
- Im Durchschnitt leiden 24% der männlichen und 16% der weiblichen Arbeitskräfte an einer teilweise arbeitsbedingten EBA.
- Eine von fünf Personen mit EBA beantragt eine Invalidenrente.
- 26% aller krankheitsbedingten Absenzen werden EBA zugeordnet. EBA sind ein Hauptgrund für gesundheitsbedingte Arbeitsabsenzen. ●

Anforderungen verhindert werden, unter Beachtung einer günstigen Ergonomie.

DIE ROLLE DER ARBEITGEBER UND VORGESETZTEN. Viele Arbeitgeber haben keine Kenntnisse über die Eigenschaften von EBA. Dies betrifft sowohl den unmittelbaren Einfluss auf die Arbeitsleistung als auch die Erscheinungsformen und den

ANGST VOR INTERVENTION. Die direkten Vorgesetzten haben bei der Frühintervention eine äusserst wichtige Funktion. Dies betrifft sowohl den die Erhaltung der Stelle als auch die Wiedereingliederung. Viele Führungskräfte fühlen sich jedoch schlecht gerüstet für den Umgang mit Langzeitabsenzen und Arbeitsunfähigkeit. Es mag ihnen peinlich oder

» Bei Krankheit oder Unfall ist es der Genesung zuträglicher, statt langer Absenzen bis zu einem gewissen Grad in die Arbeit integriert zu bleiben.«

Verlauf der relevanter Erkrankungen. Bei Arbeitnehmern kann es zum Beispiel zu entzündlichen Schüben mit schweren Schmerzen kommen, gefolgt von Müdigkeit und möglicher depressiver Verstimmung. Wenn die Arbeitgeber nicht wissen, dass diese Symptome zu erwarten bzw. typisch sind, können sie eine wenig hilfreiche oder übervorsichtige Einstellung zur Wiedereingliederung einnehmen.

Die Hinweise zur Arbeitsgestaltung und zur manuellen Handhabung von Lasten haben wohl viele Arbeitgeber erreicht. Die Tatsache, dass Absenzen und auch reduzierte Arbeitsaufgaben kontraproduktiv sein können, muss erst noch breit anerkannt werden. Um die Krankheitslast für Arbeitgeber und Gesellschaft zu senken, muss die Einstellung geändert und das Bewusstsein für den Umgang mit EBA geschärft werden. Allerdings sind es nicht nur die Arbeitgeber, die mehr über EBA und ihre Behandlung wissen sollten.

Eines der hartnäckigsten (und schädlichsten) Gerüchte über Rückenschmerzen ist etwa, dass Bettruhe die sinnvollste Massnahme sei. Gesundheitskampagnen haben erfolgreich vermittelt, dass Schmerzen nicht zwangsläufig eine Krankheitsverschlechterung anzeigen oder Aktivität in einer solchen Situation gesundheitsschädlich ist. Dies zeigt, dass bei genügendem Engagement und entsprechenden Investitionen der Regierung das öffentliche Bewusstsein für weit verbreitete EBA mit Kampagnen dieser Art gefördert werden kann.

heikel vorkommenen, über die Aspekte von psychischen Erkrankungen oder chronischer Arbeitsunfähigkeit zu sprechen oder damit konfrontiert zu werden.

Arbeitgeber fürchten den Vorwurf der Belästigung oder haben Angst, mit dem Gesetz in Konflikt zu geraten und sich und das Unternehmen vor Gericht zu bringen. Deshalb bereitet es ihnen Unbehagen, Zusatzinformationen zur hausärztlichen Krankheitsbescheinigung zu verlangen oder diese zu hinterfragen, Heimbesuche zu machen oder Angestellte zu Hause zu kontaktieren. Auch das Konzept der Wiedereingliederung ist ihnen unbekannt oder unbehaglich. Die meisten Fachbereichsleiter erachten eine Arbeitsumgestaltung als schwierig, ärgerlich und störend.

EBA sind die häufigsten berufsbedingten Gesundheitsleiden, und psychosoziale Faktoren entscheiden mit, ob Arbeitnehmer die Arbeit fortsetzen oder zumindest zu einem frühen Zeitpunkt wieder aufnehmen können. Vor diesem Hintergrund müssen Vorgesetzte befähigt sein, mit dem betroffenen Personal umzugehen. Andernfalls können der Firma beträchtliche Kosten entstehen, was besonders für kleine und mittelgrosse Unternehmen gilt. Auch für Kleinunternehmer sind Angestellte mit EBA ein Thema, da Arbeitsabsenzen einen potenziell grösseren Einfluss auf Kundenservice, Produktivität und Geschäftsbilanz haben. ●

¹fitforwork-swiss: «Fit for Work – Erkrankungen des Bewegungsapparats und der Schweizer Arbeitsmarkt». <http://lscom.ch>



Schöner und gesünder wohnen

Bislang waren gesundheitliche Aspekte des Bauens unterbewertet. Mit dem Gebäudelabel Minergie-Eco® ist erstmals ein verlässlicher Raster zur Bewertung von Gebäuden nach bauökologischen und gesundheitlichen Kriterien verfügbar.



Die Wohnsiedlung Brunnenhof, Zürich (siehe nebenstehenden Beitrag).

FRANZ BEYELER* •
«SICK BUILDING SYNDROME». In unseren Breitengraden verbringen die Menschen den weitaus grössten Teil ihrer Lebenszeit in geschlossenen Räumen. Deshalb hat das Innenraumklima einen sehr grossen Einfluss auf unser generelles Wohlbefinden. Bei einem schlechten Innenraumklima fühlen wir uns mitunter unwohl, ohne Energie oder gar krank – man spricht in diesem Zusammenhang vom «Sick Building Syndrome». Ein gutes Innenraumklima hingegen fördert gute Laune ebenso wie Gesundheit und führt zu einem hohen Leistungsvermögen. Umso erstaunlicher ist es, dass diesen Aspekten bei der Planung und dem Bau von Gebäuden noch immer kein genügend grosses Gewicht beigemessen wird. Bei den allermeisten Bauten wird dieses Thema völlig ausgeblendet, oder dann sind die Planenden der Meinung, diesen Bereich bereits genügend zu berücksichtigen. Gerade die Gesundheit stellt grosse Ansprüche an das Fachwissen der Planenden, wenn Risiken vermieden werden sollen. Seit der Einfüh-

.....
 rung von Minergie-Eco¹ im Sommer 2006 steht erstmals ein Label zur Verfügung, das neben verschiedenen Kriterien der Bauökologie explizit gesundheitliche Aspekte des Bauens berücksichtigt – und zwar mittels einer einfachen, transparenten und gut abgestützten Methode.

.....
„Trotz der Erkenntnis, dass die Raumluftqualität für unser Wohlbefinden entscheidend ist, werden bei der Bauplanung die gesundheitlichen Aspekte bisher noch zu wenig berücksichtigt.“

.....
 Dr. Georg Schächli, Geschäftsleiter aha! Schweizerisches Zentrum für Allergie, Haut und Asthma, Bern

ARBEITSHYGIENISCHE RISIKEN AUF DEM BAU. In der Erstellungsphase eines Gebäudes sind vor allem die arbeitshygienischen Risiken zu beachten. Von vielen Produkten geht nur während der Verarbeitung eine akute Gefährdung aus. Ein Beispiel dafür sind die Montage- und Füllschäume: Während dem Schäumprozess wird

bei fast allen Produkten hochgiftiges Dii-socyanid freigesetzt, das vor allem in Innenräumen (wie z.B. bei der Montage von Türrahmen) zu einer erheblichen Belastung der Montage-Equipen führt. Deshalb dürfen bei Minergie-Eco-Gebäuden keine Montageoder Füllschäume eingesetzt werden. Aber auch lösemittelhaltige Produkte stellen immer eine Gefährdung der verarbeitenden Personen dar, weshalb Minergie-Eco auch deren Anwendung in Innenräumen nicht toleriert.

VORTEILE IN DER NUTZUNG. Minergie-Eco bzw. Minergie-P-Eco basieren auf den Standards Minergie bzw. Minergie-P. Deshalb werden durch die Primäranforderungen von Minergie gegenüber «normalen» Bauten die thermische Qualität der Gebäudehülle verbessert und durch die kontrollierte Lüftung ein konsequenter Austausch der Innenraumluft gewährleistet. Beides trägt erheblich zu einem guten Innenraumklima bei. Bei Minergie-Eco werden im Bereich der Gesundheit zusätzlich die Aspekte Lärm, Tageslicht und Schadstoffe berücksichtigt.

Obwohl mit modernen Beleuchtungsanlagen eine gute Lichtqualität erreicht werden kann, ist ausreichendes Tageslicht für das Wohlbefinden von Menschen sehr wichtig. Unser Empfinden ist durch die menschliche Evolutionsgeschichte auf Tageslicht adaptiert, und Ausblicke durch Fenster ermöglichen den wichtigen Bezug zur Umwelt. Für Minergie-Eco werden anhand der Fensterflächen, der Raumflächen und Raumproporti-

onen, der Fensterposition im Raum, des Reflexionsgrads der Oberflächen, der Verschattung der Fenster und weiterer Kennwerte die Anzahl der Stunden berechnet, während deren eine ausreichende Tageslichtversorgung möglich ist.

BAUSTOFFE SIND FREI VON SCHADSTOFFEN. Die gewichtigsten Vorteile von Minergie-

MINERGIE-ECO AM BEISPIEL DER WOHSIEDLUNG BRUNNENHOF



• **Die Wohnsiedlung Brunnenhof in Zürich wurde nach dem fortschrittlichen und ökologischen Baustandard Minergie-Eco® erstellt. Die 72 Wohnungen der «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien» bieten mehrköpfigen Familien viel Raum und Komfort bei tiefem Energieverbrauch.**

Was unternimmt man mit Altwohnungen, die heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen? Diese Frage stellte sich die «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien» im Zusammenhang mit ihrer Wohnsiedlung Brunnenhof in Zürich. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1931 waren für die Mieter der Wohnungen, Familien mit mindestens drei Kindern, kaum mehr geeignet. Die Stiftung entschied sich für einen Ersatzneubau und wählte dafür den fortschrittlichen Baustandard Minergie-Eco. Dieser bietet als Weiterentwicklung des Minergie-Standards nicht nur hohen Komfort bei tiefem Energieverbrauch, sondern legt überdies grossen Wert auf gesundheitliche und ökologische Aspekte. Dazu gehören unter anderem optimale Tageslichtverhältnisse und schadstoffarme Innenräume sowie die Verwendung von Baustoffen mit geringer

Umweltbelastung bei Herstellung und Verarbeitung. Geplant und realisiert wurde die Wohnsiedlung Brunnenhof von den renommierten Architekten Annette Gigon und Mike Guyer. Mit der Siedlung Brunnenhof haben Gigon/Guyer ein Projekt realisiert, das bei strikt begrenzten Kosten ein Optimum an Komfort, Lebensqualität und Energieeffizienz bietet.

Heizen mit Fernwärme

Entstanden sind zwei langgezogene, leicht geknickte Baukörper mit 72 Viereinhalb- bis Sechseinhalb-Zimmer-Wohnungen. Dazu kommen ein Doppelkindergarten, Hort und Gemeinschaftsraum. Alle Wohnräume sind gegen die ruhige Parkseite ausgerichtet; Treppenhäuser, Küchen und Eingangsbereiche befinden sich auf der Strassenseite. Betreten werden die Wohnungen über eine verglaste Loggia, die mit 15 Quadratmetern den Abstellraum bietet, den grosse Familien benötigen. Die Glasfassade eröffnet zusammen mit den geschosshohen Schiebeelementen, die den Balkonen als Sicht- und Sonnenschutz dienen, ein faszinierendes Farbenspiel. Die Fassade wurde erstellt als hinterlüftete Konstruktion mit 20 cm Dämmung und Glasplatten als Verklei-

dung. Beheizt wird das Gebäude mit Fernwärme aus der Kehrichtverbrennungsanlage.

Ein gelungenes Projekt

Die Wohnsiedlung Brunnenhof bietet heute Wohn- und Lebensraum für 258 Kinder und 145 Erwachsene. Zwischen fünf und acht Personen leben in einer Wohnung und geniessen dort optimalen Wohnkomfort. Eva Sanders, Geschäftsleiterin der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, freut sich über das Resultat: «Das Projekt ist rundum gelungen und erfüllt unsere Erwartungen.» Die Stiftung baut grosse Siedlungen generell nach Minergie und legt grossen Wert auf eine Bauweise mit hochwertigen Materialien. Für Minergie-Eco entschied man sich insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz, denn die Siedlung liegt an einer verkehrsreichen Strasse. Dank der Komfortlüftung können die Fenster geschlossen bleiben. Die günstige Anordnung sämtlicher Wohnräume gegen die Parkseite verringert die Lärmbelastung in den Wohnräumen zusätzlich. •

Eco liegen bei der Schadstofffreiheit der Baustoffe. Auf dem Markt sind heute Tausende von Produkten erhältlich, für die es kaum Vorschriften betreffend der Emission von Schadstoffen gibt. Falls aber gesundheitliche Probleme der Gebäudenutzenden auftreten, die mit dem Gebäude in Zusammenhang stehen, so sind diese üblicherweise auf Schadstoffemissionen der Baumaterialien zurückzuführen. Dementsprechend muss deren Auswahl im Interesse eines guten Innenraumklimas mit grosser Sorgfalt erfolgen. Dabei verfolgt Minergie-Eco vor allem zwei Ziele: die konsequente Reduktion von flüchtigen organischen Verbindungen («Lösemittel») und von Formaldehyd in der Raumluft.

Ebenfalls ein wichtiges Element bei Minergie-Eco ist Radon. Dieses farb- und geruchlose radioaktive Gas, das aus dem Untergrund aufsteigt und mühelos Beton oder Mauerwerk durchdringt, bewirkt durch Einatmen eine Strahlenbelastung der Lunge und gilt in der Schweiz als häufige Ursache für Lungenkrebs. Die Radonbelastung ist je nach Gemeinde oder gar Grundstück sehr unterschiedlich. Entsprechende Schutzmassnahmen sind für Minergie-Eco eine Voraussetzung. Aber auch die so genannte nicht ionisierende Strahlung durch elektrische Leitungen oder Kommunikationseinrichtungen sind in Minergie-Eco berücksichtigt. Die bei Minergie üblicherweise eingesetzten Komfortlüftungsanlagen sind ganz allgemein eine wichtige Voraussetzung für gute Raumluftqualität. Sie erfordern aber explizites Fachwissen für ihre Planung und Erstellung.

Die bisher vorliegenden Resultate machen deutlich, dass sich mit Minergie-Eco tatsächlich ein möglichst gutes Raumklima erreichen lässt – nicht nur in der Theorie, sondern ebenso in der Praxis. •

Weitere Informationen:

MINERGIE, Steinerstrasse 37, 3006 Bern, www.minergie.ch

• MINERGIE, MINERGIE-P, MINERGIE-ECO und MINERGIE-P-ECO sind geschützte Marken.



*FRANZ BEYELER

Der Autor ist seit der Gründung 1998 Geschäftsführer von Minergie. Als Vorsitzender der Geschäftsleitung ist er für den operativen Betrieb und damit für Finanzen, Marketing, Kommunikation, Markenschutz, Sponsoring und Networking verantwortlich. Franz Beyeler ist eidg. dipl. Betriebsökonom HWV.

Zürichs neues Wahrzeichen

In Zürich haben der 126 Meter hohe Prime Tower und das benachbarte Geschäftshaus «Plattform» ihre endgültige Höhe erreicht. Die Projektverantwortlichen luden Anfang Juli 2010 mit sichtlichem Stolz zur Medienorientierung.



Prime Tower mit «eigenem» Bahnhof
(Bild: Keystone/Markus Widmer)

CORINA ROELEN-MEISTER •

NICHT ZU ÜBERSEHEN. Wer sich Zürich nähert, erkennt schon von weitem den Turm, der mit seinem noch gelben Abschluss gegen Himmel und mit der grünlich schimmernden Hülle aus Glas das Erscheinungsbild von Zürich West bestimmt. Noch dauert es einige Monate, bis der Tower im Mai 2011 bezugsbereit ist. Die Führung durch den Rohbau anlässlich der Aufrichte vermittelte den Besuchern bereits jetzt einen Eindruck von der Grösse und vor allem Höhe des Bauwerks.

HÖHENANGST VERBOTEN. Die Fahrt mit dem Baulift an der Aussenseite des höchsten Gebäudes der Schweiz ins 31. Stockwerk ist nichts für empfindliche Gemüter. Da die Liftanlage noch nicht fertiggestellt ist, gilt es zu Fuss die letzten Stockwerke bis ins Dachgeschoss zu erklimmen.

Dort, in 126 m Höhe, erwartet die Besucher ein herrlicher Rundblick über Zürich. Bei seiner Begrüssung weist Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident Swiss Prime Site, darauf hin, dass sich die am Bau Beteiligten die Spitze des Turms mit besonderen Anstrengungen erkämpft haben. Swiss Prime Site investiert auf dem Maag-Areal 355 Mio. CHF».

NEUER STADTTEIL. Ein Blick über Zürich zeigt, dass Vieles im Bau oder Umbau ist. In Zürich West beispielsweise wird mit neuen Gebäuden und dem Ausbau der Infrastruktur ein neues Gebiet erschaffen. Allein auf dem Maag-Areal werden vier Kuben erstellt: Prime Tower, Plattform, Diagonal und Cubus. In Zukunft werden täglich rund 3000 Menschen auf dem Gelände arbeiten. Um den anfallenden Mehrverkehr aufnehmen zu können, sind Investitionen in den öffentlichen Verkehr notwendig. Insbesondere beim Bahnhof Hardbrücke soll laut Peter Lehmann, CIO Swiss Prime Site AG, ein Nadelöhr vermieden werden. So hat Swiss Prime Site den Bau einer zweiten Unterführung auf Höhe des Gebäudes «Plattform» initiiert. Zudem sind nebst dem Ausbau der bestehenden Tramlinien mittel- bis langfristig weitere Strecken in Planung, unter anderem eine direkte zum Paradeplatz. Da das Areal nicht über hochfrequentierte Flächen wie ein Einkaufszentrum verfügt, konnte man sich - zwar zähneknirschend - für den Prime Tower auf 182 Parkplätze einigen. Ein Mobility-Standort und keine fest zugewiesenen Parkplätze sollen nebst der Anbindung an den öffentlichen Verkehr für mehr Flexibilität sorgen.

NACHHALTIGKEIT BEIM BAUEN. Um dem Thema Nachhaltigkeit gerecht zu werden, war es Absicht der Bauherren, den Prime Tower im Betrieb CO₂-frei zu erstellen. Für alle Neubauten strebt Swiss Prime Site das neue Schweizer Nachhaltigkeitszertifikat Greenproperty oder ein vergleichbares Gütesiegel an. Greenproperty deckt sowohl ökologische als auch ökonomische und gesellschaftliche Aspekte ab und bemisst die Nachhaltigkeit einer Liegenschaft nach fünf Dimensionen: Energie, Materialien, Nutzung, Infrastruktur und Lebenszyklus. So wird auch der Prime Tower nach Greenproperty zertifiziert und ist für eine Zertifizierung nach dem internationalen Gütesiegel LEED vorgesehen.

MIETER GESUCHT. Zum Zeitpunkt der Aufrichte sind 68% der Räumlichkeiten vermietet. Homburger AG, Citibank (Schweiz) und Zürcher Kantonalbank sind nur einige Namen von Firmen, die Mietverträge unterschrieben haben. Der Neubau Plattform wird mit Ausnahme des Restaurants und eines Copy Shops ganz durch Ernst & Young gemietet.

Markus Graf, CEO Swiss Prime Site AG, ist überzeugt, dass bis zur Eröffnung im Oktober 2011 sämtliche Räume des Prime Tower vermietet sein werden. Dabei betragen die Mietpreise zwischen 240 und 600 CHF/m². Anlass zu Diskussionen gibt das im 35. Stockwerk geplante Restaurant. Bis zum Zeitpunkt der Aufrichte lag noch kein definitives Konzept fest, nicht zuletzt aufgrund des hohen Mietzinses. Allerdings ist die Swiss Prime Site nach Angaben von Markus Graf bereit, im Interesse der Bevölkerung und der Aktionäre gewisse Konzessionen einzugehen. Noch bleibt etwas Zeit, da mit dem definitiven Innenausbau erst im kommenden Sommer begonnen wird bzw. die Eröffnung des Restaurants im Oktober 2011 vorgesehen ist. Laut Aussagen von

» Seit heute hat Zürich eine neue Skyline.«

SWISS PRIME SITE AG

Markus Graf rechnet Swiss Prime Site damit, bis im Herbst ein endgültiges Konzept vorlegen zu können. Das Lokal soll der Öffentlichkeit zugänglich sein, allenfalls sogar mit teilweiser Integration des Dachgeschosses. Aufgrund der grossen Fläche könnten unterschiedliche Gastronomieformen auf einem Geschoss realisiert werden. Daneben werden auch weitere Gastronomiebetriebe auf dem Gelände verteilt, so dass das Areal auch abends belebt sein wird.

Zur Frage nach dem Facility Management zeigten sich die Befragten eher zugeknöpft, weil derzeit laut Aussagen von Swiss Prime Site die einzelnen Vergabeprozesse in Gange sind. Um möglichst früh betriebliche Anforderungen zu berücksichtigen, wurde das Facility Management schon bei Planungsbeginn und in der Bauphase auf der Grundlage eines umfassenden

den Betriebsführungssystem des FM-Spezialisten Mibag eingebracht.

SYMBOL FÜR DYNAMIK. «Der Prime Tower steht sinnbildlich für die Dynamik und Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Zürich seit dem Jahr 2002.» Architekt Mike Guyer ist sich der Bedeutung «seines» Werks auf das Quartier und die ganze Stadt bewusst. Der Prime Tower erhält seine besondere Form, um Lichteinfall, Schattenwurf und Innenfläche zu optimieren. Dank seinem freiwinkligen Grundriss mit drei Kernen entsteht die Möglichkeit einer flexiblen Gestaltung im Innenraum. Auf einem Stockwerk können sich so ein bis vier Mietparteien einrichten. Die Kerne beinhalten unter anderem Treppenhaus, Lift- und Sanitäreinrichtungen. Mit zunehmender Höhe nimmt die Geschossfläche dank Vorsprüngen von rund 1400 auf 1600 m²

zu. Durch seine Form erhält der Turm «ein kristallines Volumen, das mit einer grünlichen Glashülle abgeschlossen wird und von jedem Blickwinkel anders in Erscheinung tritt.» Unterstützt wird diese spielerische Form durch die Möglichkeit, jedes dritte Fenster gegen aussen auszustellen. Im Eingangsbereich haben sich die Architekten bewusst an amerikanischen Bürogebäuden orientiert: Höhe, Grosszügigkeit und grosse Lichtkörper sollen dies unterstreichen.

Analog zum Dreieck, auf dem alle vier Gebäude stehen, besitzt auch «Plattform» eine dreieckige Form mit Einschüben. Es steht als horizontales Gegenstück zum vertikalen Turm. Fünf fixe Kerne ermöglichen eine grösstmögliche Flexibilität. Auch hier wächst die Gebäudefläche gegen oben. Mike Guyer legt Wert darauf, dass der Prime Tower nicht ein «Solitär»

ist sondern «in eine Komposition aus insgesamt vier verschiedenen Gebäuden eingebettet ist.»

LOGISTISCHE HERAUSFORDERUNG. Eine spezielle Knacknuss bietet der ARGE Prime Tower, bestehend aus Losinger Construction AG und Karl Steiner AG, die grosse Menge an Material, die am Prime Tower verbaut wurde. Allein 6000 Tonnen Armierungsstahl und 36 000 m³ Beton wurden für das 280 000 m³ grosse Bauvolumen herangefahren. Der Bauplatz inmitten eines Stadtquartiers, dessen gesamtes Erscheinungsbild sich derzeit als Baustelle präsentiert, ist für alle Beteiligten nicht alltäglich. 350 Handwerker arbeiten jeweils gleichzeitig auf dem Bauplatz. Pro Geschoss nahmen die Arbeiten – nach den «üblichen Anfangsschwierigkeiten», wie es Jacky Gillmann, VR-Präsident Losinger Construction AG,

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

**Master of Advanced Studies (MAS)
Real Estate Management**

Informationsabend

Donnerstag, 26. August 2010, 18.00 Uhr

Absolvieren Sie Ihr Masterstudium berufsbegleitend direkt beim HB Zürich – an der HWZ, Mitglied der Zürcher Fachhochschule. Mehr über unsere Master-Programme: 043 322 26 88, master@fh-hwz.ch oder www.fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich



» Ein guter Botschafter für eine sorgfältige Entwicklung von Hochhäusern in Zürich.«

Stadtrat Dr. André Odermatt, Vorsteher Hochbaudepartement der Stadt Zürich, über den Prime Tower

formuliert, fünf Tage in Anspruch. Doch der Rohbau ist nur ein Teil der Herausforderungen. Abgesehen vom Rohbau werden pro Tag rund 200 Tonnen weiteres Material für den Tower herangeführt. Ein einzelnes Fensterelement wiegt 360 kg, die Natursteine, die im Eingangsbereich zum Einsatz gelangen, die grosse Haustechnik: Sie alle verlangen höchste Sorgfalt beim Transport und bei der Verarbeitung. Die an Spitzentagen bis zu 100 Lastwagenanfahrten an die Baustelle mussten aufgrund fehlender Wartepplätze koordiniert werden. Die Fahrten werden von den Lieferanten direkt in einem speziell dafür errichteten Anmeldeprogramm über Internet eingemeldet.

BAUEN OHNE GERÜST. «Die selbstkletternde hydraulische Schalung hatte am Prime Tower ihre Schweizer Premiere an einem Büroturm. Auch das innovative Deckenschalungssystem hat sich sehr bewährt. Dank diesen Technologien konnte die Bauzeit gegenüber herkömmlichen Methoden wesentlich verkürzt werden», erklärt Jacky Gillmann den gerüstlosen Bau. Henri Muhr, CEO Karl Steiner AG, ergänzt mit einem weiteren wesentlichen Vorteil der neuen Technologien, nämlich dem massiv geringeren Materialverbrauch: «Dadurch profitierten wir von einer substantiellen Entlastung der äusserst knappen Lagerflächen auf dem Areal und generierten erheb-

lich weniger Baustellenverkehr.» Bei allem Streben nach Geschwindigkeit sei man jedoch nie Kompromisse bei der Sicherheit eingegangen, betont Muhr. Das Fundament legte ein bis ins kleinste Detail festgelegtes Sicherheitskonzept, das vor Baubeginn mit der Suva, der Gebäudeversicherung und der Baupolizei erarbeitet wurde. Auf jedem Stockwerke wurde am äusseren Rand ein 1,2 m breiter Sicherheitsbereich abgegrenzt. So dicht am Rand arbeiten die Monteure nur am Seil gesichert. Glücklicherweise kam es während der ganzen Bauzeit zu keinen grösseren Unfällen.

BAUSTELLE IN DER GROSSBAUSTELLE. Martin Kull, CEO und Mitinhaber HRS Real Estate AG, dem Totalunternehmer des Geschäftshauses Platform, nimmt die Aufrichte zum Anlass, um auf die exponierte Lage des Baugrundstücks direkt an den SBB-Gleisen hinzuweisen: «Hinsichtlich Baulogistik und Sicherheit – ich denke da speziell an die Gewährleistung des Bahnbetriebs – ist der Bau der Platform eine besondere Herausforderung.» Der Innenausbau nach den Vorstellungen des Gesamtmieters Ernst & Young hat inzwischen begonnen. Im Gebäude entstehen rund 1000 Arbeitsplätze.

Anfangs Juli wurde also für mehr als 60 000 m² Mietfläche die Aufrichte gefeiert. Mit grosser Spannung wird nun der definitiven Eröffnung in der zweiten Jah-

reshälfte 2011 entgegengefiebert. Bis dahin fahren noch zahlreiche Lastwagen zur Baustelle, und der Baulift wird noch etliche Male an der Fassade rauf und runter gleiten – im Gegensatz zur Aufrichte wohl mehrheitlich mit schwindelfreien Personen.

ECKDATEN PRIME TOWER UND PLATFORM

	Prime Tower	Platform
Etagen	36	7
Höhe	126 m	25 m
Grundstücksfläche	9800 m ²	6600 m ²
Mietfläche	40000 m ²	20900 m ²
Mietfläche pro Geschoss	1275 m ²	2800 m ²
Anzahl Parkplätze	182	82

MIETERSPIEGEL NEUBAUTEN MAAG-AREAL

Vermietungsstand 68% (30. Juni 2010)

Prime Tower

- Homburger AG, Wirtschaftsanwaltskanzlei
- Citibank (Schweiz)
- Zürcher Kantonalbank
- Swiss & Global Asset Management Ltd
- Unternehmensberatung
- RaumZürich05 (Cafébar)
- Conference Center

Platform

- Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfung- und Beratungsgesellschaft
- Coop Da Giovanni (Restaurant)
- Speich Copy Shop

Diagonal

- Galerie Eva Presenhuber AG
- Suan Long AG (Asia Restaurants)

Cubus

- Coop Pronto

ANZEIGE

FARBWERK HERREN AG

Farbwerk Herren AG
Allmendstrasse 54
3014 Bern

Schwalbenweg 10
3110 Münsingen

Telefon 031 332 22 30,
Fax 031 332 22 33
farbe@farbwerkag.ch
www.farbwerkag.ch

Alte Küche?

Neues Leben mit Farbe - Leben Sie Farbe!

myHome is my castle

Bei der Immobilienmesse myHome, der grössten Immobilien-Fachmesse im Zürcher Oberland in der Bauarena Volketswil vom 3. und 4. September 2010, ist der SVIT Zürich Patronatsträger.



Bauarena Volketswil – Kompetenzzentrum rund um das Thema Bauen: Veranstaltungsort der Immobilienmesse myHome 2010 (Fotos: Bauarena).

PASCAL STUTZ* ●

BAUIDEEN UNTER EINEM DACH. In Volketswil steht die grösste permanente Baufachausstellung der Schweiz. Über 100 Anbieter präsentieren in der Bauarena seit Oktober 2009 auf 16 500 Quadratmeter über 1000 Bauideen. Alles unter Dach und Fach, wenn es ums Bauen geht. Über 1000 Bauideen an einem Ort, zum Anschauen, zum Anfassen, zum Auswählen.

Die Bauarena steht für ein neuartiges Konzept in der Welt des Bauens: Bauherren, Bauexperten und Bauinteressierte finden an einem Ort alles, was das Herz begehrt. Aufwändige Reisen für Bemusterungen zu den verschiedensten Ausstellungsorten gehören der Vergangenheit an. Die Bauarena ist ein Kompetenzzentrum rund um das Thema Bauen, welches überregional ausstrahlt. Die Bauarena bietet einerseits Platz für Ideen zur Lebensraumgestaltung und andererseits finden temporäre Ausstellungen und Veranstaltungen rund ums Bauen statt.

DIE IMMOBILIEN-FACHMESSE MYHOME IN DER BAUARENA. Die Bauarena will Kunden und Besucher immer wieder mit spannenden Ausstellungen und Veranstaltungen begeistern. Dabei vermag sich eine Immobilienmesse gut einzuordnen, handelt

diese doch zahlreiche Themenbereiche rund ums Bauen ab.

Inspiriert durch die SVIT Immobilien-Messe in Zürich, welche jeweils im Frühjahr durch den SVIT Zürich ausgetragen wird, hat die Bauarena eine Anfrage lanciert, ob die Durchführung einer adäquaten Immobilien-Fachmesse in der Bauarena Volketswil möglich wäre.

Der SVIT Zürich steht einer solchen Zusammenarbeit positiv gegenüber und übernimmt das Patronat für diese neue Plattform. Durch das Patronats-Label «SVIT» erhält die Messe ein zusätzliches Qualitätssiegel, welches für Fachkompetenz und seriöse Beratung steht. Im Gegenzug profitiert der SVIT Zürich von der medialen Wirkung, und kann so den Bekanntheitsgrad des Verbandes nach aussen weiter steigern.

Als Patronatsträger strebt der SVIT Zürich eine qualitativ hoch stehende Immobilien-Fachmesse im Raum Zürich-Oberland an. Über zwei Drittel der Aussteller werden bei der ersten Ausführung reine Immobiliendienstleister sein, um diesem Anspruch gerecht zu werden. Namhafte Sponsoren ergänzen das Ausstellungsangebot mit attraktiven Dienstleistungsangeboten für die Immobilienbranche.

KOMMEN SIE VORBEI - IHR PERSÖNLICHES URTEIL ZÄHLT. Für die erste Ausführung der myHome 2010 sind bereits alle Ausstellungsplätze belegt. Besuchen Sie am 3. September 2010 um 17.00 Uhr das spannende Referat von Herrn Dr. Christoph Markwalder, Institut für Rechtsmedizin St. Gallen, zum Thema «Leiche im Keller?». Erfahren Sie mehr über «Knochenfunde beim Hausumbau» oder «Schreibergärten beim Friedhof».

Der Eintritt ist frei. Informieren Sie sich aus erster Hand über das aktuelle Angebot von Eigenheim- und Erstvermietungsangeboten im Zürcher Oberland.

IMMOBILIENMESSE MYHOME

Ort: In der Bauarena Volketswil (beim Volkiland), Industriestrasse 18, 8604 Volketswil

Datum:

Freitag, 3. September 2010, 10.00 bis 19.00 Uhr
Samstag, 4. September 2010, 10.00 bis 17.00 Uhr

Eintritt frei

www.myhome2010.ch
www.bauarena.ch



*PASCAL STUTZ
Vorstandsmitglied SVIT Zürich

Ein bunter Strauss

Rund 600 Aussteller präsentieren an der Messe «Bauen & Modernisieren» in Zürich von Anfang September eine umfassende Produktvielfalt und geben Impulse für das Bauen in der Schweiz.



Auch dieses Jahr wird ein grosser Publikumsaufmarsch erwartet (Bild: «Bauen & Modernisieren 2009»).

CORINA ROELEVELN-MEISTER* •

HOHE ERWARTUNGEN. An der 41. Messe «Bauen & Modernisieren», die vom 2. bis 6. September 2010 in Zürich stattfindet, präsentieren über 600 Aussteller ihre Produkte und Leistungen. Die Ausstellung wird umrahmt von zahlreichen Vorträgen, 15 Sonderschauen und einem vielseitigen Rahmenprogramm. Ein Blick auf die Themen zeigt eine Mischung von Altbekanntem und Neuem. Wichtig ist jedoch die Gesamtheit der Informationen, die Besucher an einem Ort holen können. So äusserten sich Bauherrschaften, Architekten und Planer begeistert zu den vergangenen Messen, weil sie «lückenlos, hautnah und solide» informiert wurden. Dabei wurde besonders das starke Engagement für Zukunftsorientiertes und Nachhaltiges hervorgehoben. Das ist auch für die 41. Ausgabe gewährleistet. Als Highlights der diesjährigen Bauen & Modernisieren bezeichnen die Organisatoren neben zahlreichen Innovationen der Aussteller im Bereich Haustechnik, Trends in Küche und Bad die 14 Sonderschauen.

FACHVORTRÄGE. Mehr als 60 Fachvorträge vertiefen zudem das Wissen rund ums Planen, Bauen und Erneuern. Unter dem

Patronat von EnergieSchweiz finden beispielsweise Vorträge zur energetischen Gebäudesanierung und zu erneuerbaren Energien statt. Die aktuelle Klimadiskussion und das laufende grosse Sanierungsförderungsprogramm von Bund und Kantonen bestimmen den Inhalt. Die Zuhörer erhalten wertvolle Informationen zum Minergie-Standard und erfahren, wie sie von Förderbeiträgen profitieren.

Die 2000-Watt-Gesellschaft ist das Thema der erstmals stattfindenden Podiumsdiskussion «Cleverer Effizienz – unterschiedliche Energielösungen». Den Fragen stellen sich Verantwortliche von Dachverbänden aus den Bereichen Energie – fossil versus regenerativ – sowie ein staatlicher Vertreter.

WOHNEN IM DRITTEN LEBENSABSCHNITT. Aus Anlass des 10-Jahr-Jubiläums der Sonderschau «Wohnen im Alter» findet erstmals ein Fachkongress über die seniorengerechte Bauweise statt. Er soll interessierten Fachleuten die baulichen Aspekte aufzeigen und eine wichtige Anlauf- und Orientierungsstelle für neuste Informationen rund um das Thema sein. Verschiedene Referenten werden das Thema beleuchten: Felix Bohn, Leiter

der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, stellt die neuen Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten vor. Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident der Bonainvest Holding AG geht dem Thema «Seniorengerechtes Bauen heute in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und sozialen Institutionen am Beispiel eines Entwicklungsprojekts» nach. Bernard Stofer, Leiter Bauen, Wohnen, Verkehr beim Schweizerischen Invaliden-Verband Procap referiert darüber, wann und wo alters- und behindertengerecht gebaut werden muss.

WEITERES JUBILÄUM. Auch in diesem Jahr wird wieder der Schweizer Solarpreis verliehen. Zum 20. Mal erhalten «die beste Solararchitektur», «die vorbildlichste Energieanlage» und die engagierte Persönlichkeit/Institution in Sachen Nachhaltigkeit und Solarenergieförderung einen Preis. Als Starreferent wird dieses Jahr Lord Norman Foster, renommierter Londoner Architekt, auftreten und den Super-Solarpreis von 100 000 CHF für die besten PlusEnergieBauten (PEB) verleihen.

SONDERSCHAU «KÜCHENPARADIES». Die Hallen 3 und 4 sind der Treffpunkt des modernen Küchenbaus. Neustes Design, besondere Materialien, Formen und Farben – die Aussteller wollen der Bedeutung der Küche als Zentrum des Wohnens gerecht werden. Unter der Organisation vom Küchen-Verband Schweiz KVS findet täglich ein Fachvortrag zum Thema «Wie plane ich meine Küche?» statt.

MEHRWERT DANK VERNETZUNG. Erneut will die Sonderschau «Intelligentes Wohnen» den Besuchern dieses etwas abstrakte, noch unbekanntes Thema näher bringen. Bei Vernetzung denken viele reflexartig an gross, teuer und kompliziert. Dem ist aber nicht so, denn «Intelligentes Wohnen» fängt im Kleinen an. Das Heizventil weiss, wann ein Fenster offen steht, und kann dadurch einen Mehrverbrauch verhindern. Die «Alles-Aus»-Taste löscht das Licht im ganzen Haus mit einem Fingerdruck. Und ein weiterer Tastendruck reicht, um alle Jalousien – ganz ohne Kurbeln – zu schliessen.

Einen weiteren grossen Mehrwert bietet die korrekte Verkabelung ei-

ner Immobilie. Sie macht es möglich, dass Computer, Telefone und Fernseher flexibel überall im Haus an den Multimedia-Steckdosen angeschlossen werden können. Aber auch Anwendungen aus der Unterhaltungselektronik und der Multi-Mediawelt fallen in den Bereich des Intelligenten Wohnens. Der Mehrwert entsteht hier durch die Vernetzung der sonst getrennten Einzelanlagen.

Diese Sonderschau gliedert sich dieses Jahr in die fünf Themenbereiche Flexibilität, Komfort, Sicherheit, Sparen und Spass. Dem Besucher wird anhand dieser Themen der Mehrwert dank Vernetzung aufgezeigt. Das Besondere daran ist, dass die Initiative Intelligentes Wohnen Hersteller- und Produkte-übergrei-

fend arbeitet. Partner der diesjährigen Sonderschau sind Woertz, Daetwyler, Swisscom – mit den Themen «Fibre to the home» und Bluewin-TV –, ABB, Siemens und V-Zug mit vernetzten Haushaltgeräten, iBricks mit einer Steuerung, die alle diese Bereiche elegant vernetzt, sowie All-Com und EKZ Eltop als diejenigen Firmen, die für die Installation der Technik verantwortlich zeichnen. Zudem findet täglich ein Referat zur Einführung in das Intelligente Wohnen statt.

PARALLELE EIGENHEIM-MESSE SCHWEIZ. Zum inzwischen festen und eigenständigen Bestandteil der Bauen & Modernisieren ist auch die parallel stattfindende Immobilienmesse geworden. In Halle 9 wird über ak-

tuelle Immobilienangebote (Kaufen und Mieten), über Finanzierung und Verwaltung von Wohneigentum informiert; Systembauer und Architekten stellen ihre Projekte vor, Banken und Versicherungen orientieren über Baufinanzierung und Hypothekarmodelle. ●

BAUEN & MODERNISIEREN

2.-6. September 2010
Messe Zürich, Halle 1-7
täglich 10-18 Uhr
www.bauen-modernisieren.ch

Parallelmesse:

Eigenheim-Messe Schweiz
3.-5. September 2010
Messe Zürich, Halle 9
Freitag bis Sonntag 10-18 Uhr
www.eigenheim-schweiz.ch

ANZEIGE

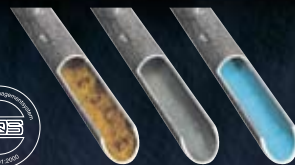


Rostwasser? Nein danke!

Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mittels Druck-Verfahren spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **041 449 44 40** oder www.neovac.ch

Oberriet • Inwil • Pratteln • Worb • Porza • Crissier • Dübendorf



IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTTECHNIK



Nachhaltigkeit beginnt beim Bau

Im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ist die Bauphase für die ökologische und energetische Bilanz von hoher Relevanz. Die Berücksichtigung von «Grauer Energie» und Umweltschutzbelangen ist massgebend.



Bodenbearbeitung als erheblicher Eingriff von Bauarbeiten in die Umwelt (Bild: istockphoto.com).

IVO CATHOMEN •

GANZHEITLICHER ANSATZ. Die Bemühungen um Nachhaltigkeit von Immobilien mit zahlreichen Labels und Initiativen richten sich auf den Energieverbrauch in der Betriebsphase. So hat die Konferenz kantonaler Energiedirektoren mitgeteilt, dass die Flut der Gesuche im Rahmen des Gebäudeprogramms alle Erwartungen übertrifft. Wie wird diese Senkung der Betriebsenergie erreicht und wie sieht die Gesamtbilanz aus?

Diese Fragen beantwortet eine umfassendere Sichtweise des Energieverbrauchs über den gesamten Lebenszyklus – also von der Herstellung des Baumaterials, über den Transport, den Bau, den Betrieb bis hin zum Rückbau und zur Verwertung. Am Anfang der Prozesskette steht der Input an Primärenergie-Ressourcen in Form von Erdgas, Rohöl, Rohkohle, spaltbarem Uran, potenzieller Energie in Stauseen und Biomasse, und in Form von Wind, Solarstrahlung und Erdwärme. Die gesamte Menge nicht erneuerbarer Primärenergie, die für alle vorgelegten Prozesse, vom Rohstoffabbau über Herstellungs- und Verarbeitungsprozesse und für die Entsorgung, inklusive der dazu notwendigen Transporte und Hilfsmittel, erforderlich ist, wird als «Graue Energie» bezeichnet.

MERKBLATT SIA. Die Graue Energie eines typischen Neubaus, mit den Nutzungsdauern der einzelnen Bauteile auf jährliche Werte umgerechnet, beträgt nach Berechnungen der SIA 80 bis 100 MJ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche. Dies ist vergleichbar mit der Betriebsenergie eines Niedrigenergiehauses.

Der Anteil der Grauen Energie der Gebäude am gesamten Energieverbrauch ist somit erheblich. Bei der Planung eines Gebäudes oder eines Umbaus stellt sich daher eine ganze Reihe von Fragen:

- Was ist die optimale Gebäudeform?
- Was ist energieeffizienter, ein Umbau oder ein Ersatzneubau?
- Wie gross ist der Mehraufwand von Unterterrainbauten?
- Was ist der Einfluss der Bauweise (Massiv-, Leicht- oder Mischbau)?
- Wie kann das Tragwerk optimiert werden?
- Wie wichtig ist die Materialisierung der Gebäudehülle?
- Was machen die Fenster aus?
- Was ist die optimale Haustechnik unter Berücksichtigung der Betriebsenergie?

Zu diesen und weiteren Fragen hat der SIA im Frühjahr das Merkblatt SIA 2032 «Graue Energie von Gebäuden» veröf-

fentlicht. Der Verein zeigt darin auf, dass die Auswirkungen auf die Graue Energie eines Gebäudes im Laufe des Planungsprozesses mit zunehmender Präzisierung des Projektes rapide abnehmen, da die Gebäudeform und -grösse die wichtigsten Einflussfaktoren darstellen. Die Materialisierung hat bereits einen deutlich geringeren Einfluss auf das Ergebnis. Deshalb ist die Erfassung und Optimierung der Grauen Energie vor allem bei Projekten in der Vorstudien- und Vorprojektphase (Wettbewerbe, Studienaufträge) von Bedeutung. Mit fortschreitendem Detaillierungsgrad im Laufe der Projektierung wird auch das Berechnungsverfahren für die Graue Energie spezifischer; dies erlaubt eine Optimierung der in den jeweiligen Phasen anfallenden Entscheide.

AKTIVER UMWELTSCHUTZ. Besondere Bedeutung hinsichtlich Ökologie hat die Bauphase als Eingriff in die Umwelt. Hier sind vor allem die Baumeister in der Verantwortung. Der Kostendruck am Bau geht aber schnell einmal zulasten der Umwelt – mit gravierenden Folgen. Darum sind es hier vor allem die Kantone, die mit einem Schwall an Geboten und Verboten, aber auch mit einer Informationsoffensive auf einen umsichtigen Umgang mit der Umwelt auf der Bau-

stelle hinwirken. Es sind namentlich die folgenden Bereiche, die direkt und indirekt einen Einfluss auf die Ökologie haben:

- Boden: Verdichtung durch schwere Baumaschinen und der falsche Umgang mit Aushub sind hier die häufigsten «Sünden» – mit Folgen auf die Rekultivierung und die Aufnahmefähigkeit von Wasser. Besondere Beachtung ist Standorten mit Bodenbelastung zu schenken.
- Abwasser: Die anfallenden Abwässer sind je nach Verschmutzungsgrad (Schwebestoffe, Öl, Betonabwasser) zu trennen und gesondert zu behandeln. Damit kann eine Belastung von Grundwasser und Fließgewässern

und die unnötige Belastung der öffentlichen Abwasserreinigung vermieden werden.

- Luft: Hier liegen die Herausforderungen auf dem Bau im Vermeiden von unnötigen Abgasbelastungen, Staub und flüchtigen Schadstoffen.
- Lärm: Auf der Baustelle ist Lärm unvermeidbar. Ein rücksichtsvoller Umgang bringt jedoch Goodwill der Nachbarschaft – auch gegenüber den künftigen Bewohnern.
- Stoffkreislauf: Die Schweiz produziert pro Jahr 11 Mio. Tonnen Bauabfall. Durch Recycling kann ein erheblicher Teil als wertvoller Rohstoff wieder genutzt werden.

- Gefährliche Güter: Treibstoffe, Öl, Schmier- und Lösungsmittel sowie Zusatzstoffe erfordern besondere Vorsichtsmassnahmen, damit Grundwasser und Boden nicht verschmutzt werden.
- Versickerung. Im Bau und späteren Betrieb ist Sauberwasser nach Möglichkeit einer Versickerung zuzuführen. ●

WEITERE INFORMATIONEN:

- SIA-Empfehlung 112/1 Nachhaltiges Bauen - Hochbau.
 - SIA 2032 Graue Energie von Gebäuden.
 - Nachhaltigkeit im Öffentlichen Bau: www.eco-bau.ch
- Informationsseite des Ausbildungszentrums des Schweizerischen Baumeisterverbandes: www.baupunktumwelt.ch

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



Moderne und umfassende Immobiliensoftware: Einfachere Verwaltung und weniger Aufwand für mehr als 3000 Kunden. Hausdata und RIMO R4. Seit 1992.

Weitere Infos auf: www.extenso.ch
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg



Staffelwalz-Rechenmaschine "Metall", 1935. Um diese Maschine an eine STEG-Versammlung mitzunehmen, brauchte man damals mindestens einen Zweispänner. Mit unserer modernen Software genügen ein Notebook und ein schnelles Bike.

Erfolgsmodell Hotel Hohenfels

Dass sich energiebewusstes Bauen auch im Tourismus bezahlt macht, beweist das Hotel Hohenfels im Tirol. Durchdachtes biologisches Bauen, Gastfreundschaft und eine Spitzenküche werden mit einer grossen Stammkundschaft belohnt – auch aus der Schweiz.



«Energiebewusst» bedeutet nicht Abstriche am Komfort der Gäste: Geniesser- und Aktivhotel Hohenfels.

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* ●.....

BELIEBTES SCHWEIZER TOURISMUSZIEL. Viele Schweizer Feriengäste kennen und schätzen unser östliches Nachbarland – besonders die touristischen Vorbilder Vorarlberg und Tirol. Da kann also die Frage an einen westösterreichischen Tourismuschef, warum denn die Österreicher in mancher Hinsicht den Schweizern überlegen sind, kaum mehr erstaunen. «Die Schweizer haben sehr gute Ideen – nur wir setzen sie dann auch um!», war seine vielsagende Antwort. Mit solchen und ähnlichen Fragen hatten sich Monika und Wolfgang Radi im einzigartigen Tannheimer Tal immer wieder zu befassen. Im kleinen, beschaulichen Hauptort Tannheim, dort wo die Landwirtschaft noch mitten im Dorfe ist, hatten vor bald fünfzig Jahren die Grosseltern des heutigen Besitzers mit einem Hotel-Gastrobetrieb begonnen, sich am aufkommenden Tourismus aktiv zu beteiligen. Und da sich die insgesamt 4000 Bewohner des Hochtales schon früh mit den Vorzügen des sanften Erlebnis- und Geniessertourismus anfreunden konnten, stand fortan auch eine umweltbewusste und Energie schonende Politik im Zentrum vieler Infrastruktur- und Bauaktivitäten.

ERSTES BIOMASSE-HEIZWERK. Vor acht Jahren begann der Tannheimer Bürgermeister Gespräche über ein Biomasse-Heizwerk mit Ortswärmeverbund. Wenige Wochen später legte die beigezogene Energiecomfort aus Wien ein Projekt vor. Nach kurzer, aber eingehender und umfassender Information der Bevölkerung erfolgte die Gründung der Ortswärme-Gesellschaft zwischen der Gemeinde Tannheim (76%) und den Energiespezialisten (24%) aus dem fernen Wien. Und schon im Oktober 2003 nahm die Ortswärmeversorgung Tannheim in Betrieb auf. Man stelle sich das bei uns vor: Innerhalb von nur 13 Monaten ab Projektidee bis zum fertigen, betriebsbereiten Objekt! Seit nunmehr bald sieben Jahren läuft das 6-Megawatt Biomasse-Heizwerk störungsfrei und versorgt einen Grossteil des Sommer- und Winter-Tourismusortes mit Wärme. Es war das erste Projekt dieser Art in Westtirol und ist ein gelungenes Public-Private-Partnership Musterbeispiel (PPP-Modell). Betriebsführung und Wartung liegen in den Händen der privaten Erstellerin und Minderheitsgesellschafterin. Die Erfolgskontrollen für den kleinen Ort sind eindrücklich: Seit Inbetriebnahme haben

sich die klimarelevanten Emissionen um fast 40 000 Tonnen vermindert.

„Wir setzen ganz bewusst auf Qualität und auf die persönliche Betreuung unserer Gäste.“

Monika und Wolfgang Radi,
Geniesser- und Aktivhotel Hohenfels

DURCHDACHTE, BAUBIOLOGISCHE HOTELERWEITERUNG. Natürlich haben die Radis ihren Betrieb sofort an den umweltfreundlichen Ortswärmeverbund angeschlossen. Dass sich durchdachter, sanfter und umweltbewusster Tourismus auszahlt, zeigt sich am Beispiel des Geniesser- und Aktivhotels Hohenfels. Schon bald nach der Inbetriebnahme der Biomasse-Wärmeanlage konkretisierten sich erneute Umbau- und Erweiterungspläne. Das einen ganz besonderen Charme verströmende familiäre Landhotel wurde 2006 nochmals energietechnisch saniert und um einen Drittel erweitert. Wenn der seit Geburt an mit der Bauerei verbundene Autor nicht einmal merkt, dass er in keinem Massivbau

EIN GANZ BESONDERS HOCHTAL



Vollwärmeschutz-Erweiterungsbau seinen Energieverbrauch um fast die Hälfte reduzieren. Ein interessantes, ausgeklügeltes Abwärme- und Lüftungssystem trägt ebenfalls zu diesem Erfolg bei. «Nicht grösser aber besser», das ist bis heute der Leitspruch der Radis – auch für den neuen Wellnessbereich mit ganzjährig beheiztem Aussenpool.

DREIHAUBENKÜCHE ALS HÖHEPUNKT. Bereits die Grosseltern der heutigen Besitzerfamilie haben sich in den 1960er-Jahren einen vorzüglichen Namen mit der damals noch eher «exotisch» anmutenden Feinschmeckerküche gemacht. Nach der Übernahme des Enkels besann man sich wieder auf das Erbe der Grossmutter. Schritt für Schritt kochte sich die neue Küchenmannschaft nach oben, die mit drei Gault Millau Hauben und einem Michelin Stern vor zwei Jahren ihren vorläufigen Höhepunkt fand. Die romantische Gourmetstube ist geschickt und leicht überhöht in den Speiseraum der Hotelgäste integriert. Das wirklich aussergewöhnliche und feine Landhotel gehört auch der Gruppe der knapp 30 Geniesserhotels und Restaurants aus Österreich, Südtirol und Schweiz an, die für eine hervorragende Qualität bürgen. Ein treues Stammpublikum, alle Altersgruppen umfassend, mit stets wachsendem Anteil von Gästen aus der Schweiz zeigt, dass das Haus auf dem Fels über dem sanften Tannheimer Tal ein zierliches, feines Landhotel für Menschen ist, die Freude an der Natur und Erholung, am Geniessen und Wohlfühlen haben. ●

www.hohenfels.at
www.tannheimertal.com



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**
Der Autor ist Bauingenieur und
Fachjournalist und lebt in Goldau.

aus Backsteinen und Beton logiert, dann haben Bauherr und Architekt das vorgegebene baubiologische Konzept vorbildlich umgesetzt. Vor allem in material- und energietechnischer sowie baubiologischer Hinsicht.

Der an die bestehende Hotelbauten angefügte Neubau umfasst acht schmutzige Doppelzimmer und zwei Appartements mit Kinderzimmer. Kaum erkennbar, dass er nicht mehr aus den gleichen Massivbaustoffen besteht wie das Stammhaus. Das schlichte Landhaus besteht ganz aus Holz, Holzwerkstoffen, Kork, Gips usw. und hat einen optimalen Wärmeschutz aus natürlichen Materialien. Die grosszügig konzipierten Grundrisse mit den funktionalen Zugängen und den komfortabel ausgestatteten, traditionellen Zimmern schaffen sofort eine angenehme, heimelige Atmosphäre. Sorgfältig eingesetzte Materialien und Farben beim Neubau heben sich dezent vom rustikalen Tirolerstil des Mutterbaus ab und ergänzen ihn zurückhaltend.

MASSIV REDUZIERTER ENERGIEVERBRAUCH. Das mit einer diskreten, landschaftstypischen Naturschindelverkleidung versehene Landhotel konnte samt dem neuen



● **Das kleine, eher unscheinbare Tannheimer Tal liegt im nordwestlichsten Zipfel Tirols.**

Westlich und nördlich vom Allgäu umgeben, nimmt das 1050 m hoch gelegene und 120 km² grosse Hochtal nicht nur touristisch, sondern auch klimatisch eine besondere Stellung ein. Das Tannheimer Tal ist sowohl Sommer- als auch Winterdestination. Eine halbe Million Übernachtungen zeugen von der Beliebtheit des Tales mit den besonders ausgeprägten Naturblumenwiesen. Es zählt zu den drei Top-Langlaufgebieten Österreichs und ist auch die grösste Nordic-Walking-Arena. Zudem wurde die Talheimer Taltschaft in den vergangenen drei Jahren zu Österreichs Wanderdestination des Jahres gewählt. 300 km Wanderwege, 33 Mountainbike- und Rennradstrecken, 140 km Langlaufloipen und ein das ganze Tal umspannendes Skigebiet an fünf Orten laden zu Aktivferien ein. Auch für Ruhesuchende, Wellnessfreaks, Golfer und Kulturinteressierte ist das Hochtal bestens geeignet. In weniger als einer Stunde sind die Königsschlösser um Füssen (Neuschwanstein), die Südtiroler Tourismusorte (Oberstdorf) und weitere interessante, sehenswerte Ausflugsziele sowohl mit dem Auto als auch mit Bus und Bahn erreichbar. Ab der Schweizer Grenze fährt man in anderthalb Stunden nach Tannheim. ●

Markstein in Sachen Ökologie

Das IUCN Conservation Centre in Gland (VD), das im Juni eingeweiht wurde, gibt die Marschrichtung für nachhaltiges Bauen vor. Dies belegt die weltweit erstmalige Doppelzertifizierung nach LEED Platinum und Minergie-P-Eco.



(Bilder Holcim Foundation for Sustainable Construction)



Links: Das IUCN Conservation Centre ist ein Meilenstein des nachhaltigen Bauens und wird weltweit erstmalig nach LEED Platinum und Minergie-P-Eco doppelzertifiziert. Es bietet 110 bis 140 Arbeitsplätze. Rechts: Die Architektur des IUCN Conservation Centre (links) ist auf das Wesentliche reduziert. In der Bildmitte oben das Meeting- und Konferenzzentrum Holcim Think Tank. Auf der rechten Seite ist das bereits früher bestehende IUCN Bürogebäude zu sehen.

HANSPETER OESTER *

NICHT TEURER ALS KONVENTIONELLES BAUEN.

Das IUCN Conservation Centre ist ein bedeutender Erweiterungsbau am Hauptsitz der International Union for Conservation of Nature in Gland (VD), der internationalen Dachorganisation der Naturschutzorganisationen. Es umfasst 110 bis 140 Arbeitsplätze auf rund 2000 m² Bürofläche. Zuerst befindet sich mit dem Holcim-Think-Tank ein aussergewöhnliches Meeting- und Konferenzzentrum.

Die ambitionierte Vorgabe an das Architekten- und Gebäudetechnikerteam hiess: Zertifizierung nach LEED Platinum und Minergie-P-Eco, weltweit zwei der strengsten Normen im Bereich des nachhaltigen Bauens. Trotzdem hält das IUCN Conservation Centre mit Baukosten von 20 Mio. CHF die zweite ambitionierte Vorgabe ein, nicht mehr als ein konventionelles Bürogebäude zu kosten. Um diese Ziele zu erreichen, sind die Architekten von agps.architecture und das Gebäudetechnik-Team von Amstein + Walthert neue Wege gegangen und haben innovative Ansätze, Technologien und Baustoffe kombiniert.

ENERGIEVERBRAUCH VON EMISSIONEN ENTKOPPELN. Mit seiner architektonischen, energetischen und gebäudetechnischen Ausrichtung reiht sich das IUCN Conservation Centre in die Initiative «Towards Zero Emissions Architecture» des Departements Architektur der ETH Zürich ein.

Deren Ziel ist, den Energieverbrauch von den Emissionen zu entkoppeln. Im Vordergrund steht nicht mehr das (teure) Energiesparen um jeden Preis, sondern die Vermeidung von Emissionen aus der Energieversorgung des Gebäudes.

Im Folgenden sind die zentralen Punkte zusammengefasst, die das IUCN Conservation Centre zu einem Projekt mit Signalwirkung für nachhaltiges Bauen in ganz Europa und darüber hinaus machen werden.

- Die Architektur ist auf das absolut Wesentliche reduziert. Energiekonzept und Gebäudetechnik sind ein integraler Bestandteil des architektonischen Konzepts. Rundumlaufende Balkone und verstellbare Lamellen sorgen dafür, dass das Gebäude im Sommer nicht überhitzt und im Winter passive Wärme und Licht ins Gebäudeinnere gelangen.
- Die für das Gebäude nötige Betriebsenergie beträgt nur rund 20% eines Standardbürogebäudes.
- Das Gebäude ist im Betrieb CO₂-neutral; das auf dem Dach installierte Photovoltaik-Kraftwerk liefert eine Leistung von 150 Megawattstunden pro Jahr. Dies sind 70% des benötigten Stroms (inkl. Beleuchtung, Verbrauch durch PC usw.). Für die restlichen 30% bezieht die IUCN Strom aus Wasserkraft.
- Das Gebäude wird mit einem System beheizt und gekühlt, das den Beton ak-

tiviert (mittels aufgesetzter Deckensegel und vorkonditionierter Zuluft) und Kälte und Wärme im Baustoff speichert.

- Die Wärmequelle im Winter bzw. die Kältesenke im Sommer ist Grundwasser in 180 Meter Tiefe. Es wird geothermisch über eine reversible Wasser-Glykol-Wärmepumpe mit 15 Erdwärmesonden genutzt.
- Für die Primärstruktur arbeiteten die Architekten und Ingenieure eng mit dem Schweizer Baustoffproduzenten Holcim zusammen. So gelangte zum Beispiel ein CO₂-reduzierter Zement zum Einsatz und spezifisch für das Projekt wurde ein sehr druckfester Dämmbeton entwickelt.
- Die Materialflüsse sind minimiert; 40% des im Gebäude eingesetzten Betons ist Recyclingbeton aus der unmittelbaren Umgebung.
- CO₂-Sensoren aktivieren die Lüftung nur dann, wenn sich Personen im Raum befinden und der Kohlendioxidgehalt entsprechend steigt. Auf diese Weise wird Energie gespart.

NACHHALTIGE BAUTEN LANGFRISTIG GÜNSTIGER. In Zusammenhang mit ökologischem Bauen wird früher oder später die Kostenfrage ausdiskutiert: Sind solche auf Nachhaltigkeit ausgelegten Bauten kostengünstiger, gleich teuer oder teurer als herkömmliche Gebäude? Eine fundierte Antwort lässt sich nur mit einer Betrachtung

tung über den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes geben. Grundsätzlich ist mit höheren Baukosten zu rechnen – das IUCN-Gebäude ist mit seinen vergleichsweise tiefen Kosten eher ein Ausnahmefall. Die Betriebskosten eines nachhaltigen Gebäudes dagegen werden tiefer ausfallen als bei konventionellen Gebäuden. Dies rechtfertigt höhere Investitionen und führt in der Gesamtrechnung zu tieferen Kosten. Diese langfristige Betrachtung wird häufig in Folge kurzfristig angestrebter finanzieller Erfolge vernachlässigt und genau an diesem Punkt muss ein gesellschaftliches bzw. betriebswirtschaftliches Umdenken ansetzen.

„Das IUCN Conservation Center setzt einen neuen Standard in nachhaltiger Bauweise.“

PRINZIPIEN GELTEN AUCH FÜR RENOVATIONEN.

Bei vielen Bürogebäudeprojekten handelt es sich nicht um Neubauten, sondern um Renovierungen und Umbauten. Im Prinzip gelten dabei die gleichen Kriterien wie für einen Neubau: Es geht um einen schonenden Umgang mit allen Ressourcen. Dies bedeutet etwa, Rückbauten zurückhaltend vorzunehmen, viel Substanz zu erhalten sowie bezüglich Grauenergie und Schadstoffen einwandfreie Baustoffe zu verwenden. Letzteres kann auch bedeuten, dass Rückbauten von Bauteilen empfehlenswert sind, die den funktionalen Ansprüchen zwar noch genügen würden, nicht aber baubiologischen bzw. gesundheitlichen Kriterien. Dass sich die Nachhaltigkeit bestehender Bürogebäude im Rahmen einer Renovierung drastisch verbessern lässt, zeigt etwa das aktuelle Beispiel des Büro- und Laborgebäudes HPZ auf dem Campus Science City der ETH Zürich.



*HANS OESTER

Der Autor (*1969), dipl. arch. ETH, ist Mitgründer und Partner von agps.architecture mit Büros in Zürich und Los Angeles.
www.agps.ch



walton

Für Ihre individuelle Wohlfühl-Atmosphäre

Hochwertige Linoleum* Bodenbeläge für ein schönes Wohnen und einen Arbeitsplatz zum Wohlfühlen. Lassen Sie sich von unzähligen Gestaltungsmöglichkeiten inspirieren und entdecken Sie den Boden, der Ihren individuellen Wohnraum verwirklicht!

*Forbo Linoleum besteht im Wesentlichen aus nachwachsenden Rohstoffen wie Leinöl, Holzmehl, Baumharz, Farbpigmenten und Jute.

Besuchen Sie uns an der
Bauen & Modernisieren Zürich
2. - 6. 09. 2010 Halle 2 Stand G 20

Forbo Giubiasco SA
CH-6512 Giubiasco
Tel. + 41 91 850 01 11
info.flooring.ch@forbo.com
www.forbo-flooring.ch

forbo

creating better environments

FLOORING SYSTEMS

LEED PLATINUM – EIN WELTWEIT ANGEWANDTER STANDARD



Links: Das IUCN-Gebäude ist im Betrieb CO₂-frei. Dafür sorgt unter anderem ein auf dem Dach installiertes Solarkraftwerk. Im Hintergrund das Meeting- und Kongresszentrum Holcim Think Tank, das als Bügel über das ganze Gebäude läuft. Rechts: Das Innere des IUCN-Gebäudes ist effizient genutzt. Die Gänge dienen für Kurzmeetings und Besprechungen. Oberlichter sorgen für Tageslicht.

LEED Platinum und Minergie-P-Eco gehören weltweit zu den strengsten Normen für nachhaltiges Bauen.

● Kombiniert definieren sie den umfassendsten heute vorstellbaren Kriterienrahmen, um im Bauprozess ökologische Ziele durchzusetzen und zu erreichen. LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ist breiter als Minergie angelegt und wird vom U.S. Green Building Council (USGBC) vergeben. LEED ist heute das global wichtigste Instrument, um die Planung, die Ausführung, den Betrieb und die Re-

novation nachhaltiger Gebäude zu bewerten. Bei den LEED Bewertungssystemen erhält man Punkte, wenn ein Gebäude die verlangten Kriterien erfüllt. Abhängig von der total erreichten Punktzahl erreicht das Gebäude eine von vier Zertifizierungs-Stufen, z.B. «Platinum», «Gold» oder «Silver». Die wichtigsten Kategorien der verschiedenen LEED Systeme sind folgende:

Standortwahl: Die Auswahl des Standorts eines Gebäudes ist vielleicht der wichtigste einzelne Punkt, welcher die Nachhaltigkeit eines Gebäudes beeinflusst. Punkte

werden für Gebäude in Baulücken, auf bereits erschlossenen Parzellen und anderen geeigneten Lagen verteilt, um Bauen auf unerschlossenem Land oder in ökologisch sensibler Umgebung zu verhindern und die Auswirkungen der Gebäude auf Ökosysteme und Gewässer zu minimieren. Wichtig ist zudem auch, die adäquate Wahl der Verkehrsmittel zu fördern.

Wassernutzung: Gebäude sind Wasser-Grossverbraucher. Hohe Punktzahlen werden für intelligente Wassernutzung (innen wie aussen) vergeben. Der Verbrauch

kann durch effiziente Geräte, sparsame Armaturen und eine den lokalen Bedingungen angepasste, Wasser schonende Umgebungsgestaltung reduziert werden. **Energie:** Gebäude sind Energiegrossverbraucher, das betrifft im speziellen Elektrizität. Punkte werden für effiziente Gebäudekonzepte, die Verwendung von erneuerbaren und sauberen Energiequellen (vor Ort oder andernorts produziert) sowie die Überwachung des Verbrauchs vergeben. **Materialien und Ressourcen:** Während dem Bau und Betrieb verbrauchen Gebäude beträchtliche

Mengen an Material und Ressourcen. Punkte werden für den Einsatz von Materialien und Produkten vergeben, die nachhaltig angebaut, gewonnen, produziert oder transportiert wurden und die möglichst erneuerbar sind. Positiv zu Buche schlägt auch die Reduktion der Abfallmenge. **Innenraumqualität:** Punkte werden für Massnahmen vergeben, welche die Luftqualität verbessern, die Raumakustik kontrollieren und für gute Tageslichtversorgung und gute Aussicht sorgen. **Kommunikation:** Die Vorteile nachhaltiger Gebäude kommen erst zum

Tragen, wenn die Benutzer sich richtig verhalten. Punkte werden für die Information und Schulung der Eigentümer, Mieter und Verwalter vergeben, damit sie das Nachhaltigkeitspotenzial ihres Gebäudes ausschöpfen können.

Der umfassende Ansatz des LEED-Bewertungssystems bringt auch Kosten mit sich. Diese muss der Bauherr mit dem für ihn resultierenden materiellen (z.B. Kommunikation, Marketing) und immateriellen Nutzen abwägen. ●

Warum ist das Wasser nicht abgestellt?

Dass mit dem Strom auch gleich die Wasserzufuhr unterbrochen wird, ist eine praktische Lösung. Doch längst nicht immer funktioniert dies – teils wegen Verunreinigung und Kalk, teils schlicht aus fehlenden technischen Voraussetzungen. Motorkugelhähne schaffen Abhilfe.



Links das wenig geeignete, aber häufig verwendete Magnetkugelventil, rechts der Motorkugelhahn.

HANS PETER* ●.....
KEINE ZUVERLÄSSIG ABGESTELLTE WASSERZUFUHR. Der Hauptschalter steht auf «Null», der elektrische Strom ist also aus, aber das Wasser ist nicht abgestellt. Das dafür eingebaute Magnetventil, das stromlos geschlossen sein sollte, stellt das Wasser in Leitungssystemen mit Druckgleichheit nicht zuverlässig ab. Die Sicherheit der elektrischen Wasserabstellung hängt von der richtigen Armaturenwahl ab, denn diese ist für die sichere Funktion entscheidend, wenn das Wasser mit elektrischer Energie abgestellt werden soll. Leitungssysteme mit Druckgleichheit davor und danach, werden als geschlossene Systeme bezeichnet. Bei einer Druckungleichheit gelten sie als offene Leitungssysteme. Diese technischen Neuerkenntnisse steigern die Sicherheit in der Haustechnik und verhindern Wasserschäden.

SELBSTTEST. So prüfen Sie die elektrische Abstellarmatur:

1. Stellen Sie den Strom-Hauptschalter auf Null.
2. Öffnen Sie einen Wasserhahn, der zusammen mit dem Strom abgestellt sein sollte.
3. Die Abstellarmatur funktioniert, wenn nur noch wenig Wasser fliesst.
4. Fliesst jedoch beim Wasserhahn das Wasser wie gewöhnlich, wird ein defektes Magnetventil die Ursache sein.
5. Verlangen Sie von Ihrem Installateur,

dass er einen SVGW-zertifizierten Motorkugelhahn anstelle des defekten Magnetventils einbaut. Ein Ersatz des Magnetventils ist nicht empfehlenswert.

MAGNETVENTILE SIND DRUCKABHÄNGIG. «Ulighed» Magnetventile in Waschmaschinen, Geschirrspüler usw. funktionieren täglich und über Jahrzehnte störungslos, weil die erforderliche Druckdifferenz zwischen Primärdruck und Sekundärdruck vorhanden ist. Wird das Magnetventil als Abstellarmatur in einer geschlossene Anlage eingebaut, bei dem der Primär- und Sekundärdruck nach der Ventilschliessung gleich hoch ist, genügt der Federdruck des Magnetventils nicht für die Schliessung, weil der Primärdruck fehlt.

Magnetventile sind sehr störanfällig auf Kalk und andere Verunreinigungen. Handbetätigung ist bei speziellen Magnetventilen möglich, diese sind für den Einsatz in der Haustechnik jedoch nicht üblich.

MOTORKUGELHAHN MIT VIELEN VORTEILEN. Die Vorteile des Motorkugelhahns sind in der Haustechnik leider noch viel zu wenig bekannt:

- Der Motorkugelhahn stellt das Wasser druckunabhängig zu 100% ab.
- Der Motorkugelhahn ist kaum anfällig auf Verunreinigungen und geringen Kalkausfall.
- Bei Bedarf ist der manuelle Betrieb möglich, dadurch kann eine Umge-

hangsleitung eingespart werden (Kein totes Wasser und kostensparend).

- Der Kugelhahn lässt sich ohne grossen Aufwand anstelle eines defekten oder in falscher Installationsart montierten Magnetventils einbauen.
- Der Motorkugelhahn stromlos geschlossen, ist mit Federrückzug erhältlich.
- In der Schweiz ist ein Motorkugelhahn auf dem Markt, der SVGW-zertifiziert ist (Schweizerischer Verein des Gas und Wasserfaches).

EINSATZGEBIETE DER MOTORKUGELHAHNEN. Kugelhähne sind geeignet für den Einbau in Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbeliegenschaften, Schulhäuser, Spital- und Industrieanlagen, Arzt- und Zahnarztpraxen sowie in Schrankboilern, Enthärtungsanlagen, Foodcentern, Whirlpools, Dampfduschen usw.

DER MOTORKUGELHAHN ALS ERSATZ FÜR MAGNETVENTILE. Der Motorkugelhahn mit Federrückzug ist stromlos geschlossen und lässt sich einfach als Ersatz für ein Magnetventil einbauen. Ohne Änderung der elektrischen Installation respektive deren Steuerung kann anstelle des Magnetventils ein Motorkugelhahn (stromlos geschlossen) montiert werden. ●

***HANS PETER**
 Der Autor ist freischaffender Fachjournalist, Brig-Glis.

Sanieren oder Abreissen?

Das Swiss Real Estate Institute (SREI) geht die Frage «Wie gelingt bauliche Verdichtung mit Qualität?» in einer Podiumsdiskussion an. Am 2. September 2010 diskutieren Experten unter der Leitung von Filippo Leutenegger.



Nationalrat und Medienunternehmer Filippo Leutenegger diskutiert mit Experten.

1995 von 56 m² auf 60 m² im Jahr 2008. In ländlichen liegen die Werte höher als in (gross-)städtischen Gebieten. In den letzten vierzig Jahren hat zugleich die Belegungsdichte von Wohnraum abgenommen. Städte weisen tendenziell einen älteren Wohnungsbestand mit kleineren Flächen auf.

Im April 2010 hat das Statistische Amt des Kantons Zürich eindrücklich dargestellt, dass der Ersatzneubau von Wohnungen immer wichtiger wird. Zwischen 2003 und 2008 hat der Abbruch von (älterem) Wohnraum zugenommen: In diesen Jahren sind 9300 zusätzliche Wohnungen durch Wiederverwertung von vormals überbautem Bauland entstanden – dies entspricht 25% aller neu entstandenen Wohnungen. Im Kanton Zürich werden aktuell pro Jahr über 1000 Wohnungen abgebrochen, was dem dreifachen Umfang des Jahres 1990 entspricht. Dies trifft sowohl für Stadt- wie Agglomerationsgebiete zu. Beträchtliche Teile der abgerissenen Gebäude stammen aus den 1960er und 1970er Jahren. Das Amt führt auf, dass die sogenannte innere Verdichtung, also die bauliche Erweiterung ohne Ausdehnung des Siedlungsgebietes, zur Schonung der Landschaft, im Kanton Zürich grosse Fortschritte gemacht hat.

ANZEIGE

Trocktag

Wann's uns Trockne fahrt!

- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

www.trocktag.ch

Dietikon	043 322 40 00	
Boniswil	062 777 04 04	
Chur	081 353 11 66	
Horw	041 340 70 70	
Muttenz	061 461 16 00	Partner

FREDDY SWOBODA* •

BAUTEN IM BESTAND. Der Schweizer Immobilienbestand umfasst gemäss Wüest & Partner im Jahr 2008 Bruttogeschossflächen von 927 Mio. m² und einen umbauten Raum von 3,9 Mrd. m³. Rund die Hälfte davon entfällt auf die Nutzung «Wohnen»; diese ist quantitativ besser erfasst als die volkswirtschaftlich ebenso relevanten Arbeitsnutzungen wie Büro, Dienstleistung usw.

Seit dem Jahr 2000 sind sämtliche Nutzungsarten flächenmässig gewachsen – abgesehen von dem Bestand der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Prozentual liegen die Kantone Zug, Schwyz und Genf mit ihrem Zuwachs an der Spitze. Die Neubautätigkeit hat sich in den Agglomerationen der fünf Schweizer Grossstädte am stärksten ausgewirkt. Gleichzeitig wächst der individuelle und durchschnittliche Konsum an Wohnfläche pro Kopf: Seit dem Jahr

» Es bestehen unterschiedliche Auffassungen, was Dichte ist und wie hoch sie sein soll.»

WIDERSPRÜCHE. Je nach Sichtweise erscheint beteiligten und betroffenen Stakeholdern eine Aufwertung oder bauliche Verdichtung als Segen oder Fluch. Die einleitend festgestellte Veränderungsdynamik zeigt sich an sogenannten attraktiven Lagen und Quartieren noch deutlicher. Beispielsweise ist «Seefeldisierung» im letzten Jahr zu einem

SREI LANCIERT JOURNAL

● «Sanierungen oder Abreissen?» als Schwerpunktthema im neuen Swiss Real Estate Journal.

Die Thematik um Bauen im Bestand, Ersatzneubauten und Verdichtung ist auch ein Schwerpunkt im neuen Swiss Real Estate Journal. Die praxisorientierte Auseinandersetzung von aktuell anstehenden Themen zeigt, dass der Transfer zwischen angewandter Forschung, Lehre und Praxis sinnvoll das Angehen von Lösungen ermöglicht: Das Journal will diese bestehende Lücke schliessen. Es richtet sich an Führungs- und Nachwuchskräfte der Immobilien- und Finanzbranche, an Dozierende, Forschende und Studierende, sowie Medien. Das Swiss Real Estate Institute (SREI), der SVIT Schweiz und die Hochschule für Wirtschaft Zürich HWZ geben das Journal gemeinsam mit dem Verlag Schulthess heraus. Das Journal wird anlässlich der Podiumsdiskussion am 2. September 2010 präsentiert. ●

schweizweit stehenden Begriff geworden: Erhöhung des Preisgefüges nach Sanierungen resp. wertsteigernden Massnahmen oder durch Ersatzneubauten. In der Auffassung des Swiss Real Estate Institute und des Master Lehrganges in Real Estate Management an der HWZ stehen Immobilien im Raum, der von drei Ebenen gebildet wird: 1. Bau und Betrieb von Immobilien, 2. Finanzen und 3. Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt. Nur diese umfassende Sichtweise erlaubt es, den Umgang von Immobilien im Bestand qualifiziert zu diskutieren.

HOCHKARÄTIGES PODIUM. Dem Swiss Real Estate Institute ist es gelungen, ein hochkarätiges Podium zusammen zu stellen, dass die offene Thematik «Sanieren oder Abreissen» aus unterschiedlichen Blickwinkeln angehen wird. Filippo Leutenegger (Verleger und Nationalrat) wird das Gespräch moderieren, an welchem Dr. Maria Lezzi (Direktorin des Bundesamtes für Raumentwicklung), Martin Vollenwyder (Vizepräsident des Stadtrates und Vorsteher des Finanzdepartements, Stadt Zürich), Martin Neff (Chefökonom der Credit Suisse AG) und Peter Schmid (Präsident SVW Zürich, Verband der Wohnbaugenossenschaften) teilnehmen werden.

Ein hohes Mass an Planungs-, Finanz- und Immobilienwissen gekoppelt mit Praxiserfahrung zeichnet diese Gruppe aus. Sie als Teilnehmende dürfen offene Einschätzungen und Orientierungshilfen für Ihre nächsten Schritte erwarten.

MEHR INFORMATIONEN. Am Podiumsgespräch und Swiss Real Estate Institute Interessierte oder zukünftige Teilnehmende des Lehrganges Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management an der HWZ können sehr gerne direkt Kontakt aufnehmen. Der 7. Lehrgang wird am 8. November 2010 starten. ●

www.fh-hwz.ch/masrem
www.swissrei.ch



***FREDY SWOBODA**

Leiter Swiss Real Estate Institute, Studienleiter MAS in Real Estate Management an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich

PODIUMSGESPRÄCH

Thema: «Sanieren oder Abreissen: Wie gelingt bauliche Verdichtung mit Qualität?»

Teilnehmende:

- Dr. Maria Lezzi, Direktorin, Bundesamt für Raumentwicklung ARE
- Martin Vollenwyder, Vizepräsident des Stadtrates, Vorsteher des Finanzdepartements, Stadt Zürich
- Martin Neff, Chefökonom, Credit Suisse AG
- Peter Schmid, Präsident SVW Zürich, Verband der Wohnbaugenossenschaften

Informationen und Anmeldung

Wann: Donnerstag, 2. September 2010, 18.00–19.00 Uhr mit anschliessendem Apéro

Ort: HWZ Hochschule für Wirtschaft, Auditorium, Lagerstrasse 5, 8004 Zürich, beim HB Zürich/Sihlpost

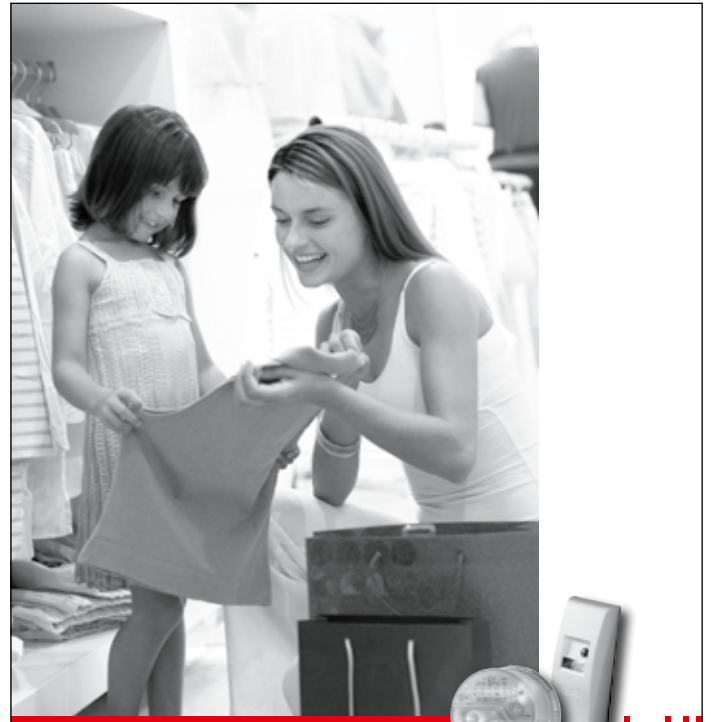
Teilnahme: kostenlos, sponsored by homegate.ch

Aufzeichnung: homegate.TV wird den Anlass aufzeichnen.

Anmeldung: erforderlich, bis Montag, 30. August 2010, Platzzahl beschränkt.

Anmeldung bitte online über www.swissrei.ch/podium

ANZEIGE



Geniessen Sie Ihre neue Freizeit – dank Funkerfassung von Techem.

Gewinnen Sie Zeit für die angenehmen Dinge des Lebens: mit Funk-Heizkostenverteilern und -Wasserzählern von Techem.

- Sie brauchen am Ablesetag nicht zu Hause zu sein, die Verbrauchswerte für Wärme und Wasser werden ausserhalb der Wohnung abgelesen.
- Keine Verbrauchsschätzungen, keine Kosten für zusätzliche Bearbeitung der Abrechnung oder für Nachablesungen; maximaler Manipulationsschutz.

Techem (Schweiz) AG · Steinackerstrasse 55 · 8902 Urdorf
Telefon 043 455 65 00 · Fax 043 455 65 01 · www.techem.ch

techem

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

◉ INTENSIVSEMINAR NOVEMBER/DEZEMBER 2010 WOHNBAUSANIERUNGEN KOMPETENT BEGLEITEN

Sie sind in Ihrem aktuellen Tätigkeitsfeld mit Baufragen konfrontiert und möchten die Kompetenz erwerben, die Sanierung einer Wohnliegenschaft selbstständig zu initiieren und bis zum Bauabschluss resp. zur Inbetriebnahme und Übergabe an die Mieter kompetent begleiten zu können.

Das Intensivseminar beinhaltet alle wesentlichen Themenfelder, die eine Sanierung umfasst. Die Inhalte werden in verschiedenen Unterrichtsformen vermittelt und in Einzel- und Gruppenarbeiten vertieft.

Unsere Referenten, allesamt Spezialisten aus den Bereichen Bau, Engineering und Immobilienbewirtschaftung, kennen sich mit den Aufgabenstellungen und kritischen Punkten rund um das Thema Wohnbausanierung bestens aus.

Das Ausbildungszentrum des Schweizerischen Baumeisterverbandes (AZ SBV) hat bei der Erarbeitung des Seminarkonzeptes wesentlich mitgearbeitet und führt das Seminar in ihrem Ausbildungszentrum auf dem Campus Sursee durch. Dort profitieren Sie von einer idealen Lernumgebung

ZIELPUBLIKUM

Fach- und Führungskräfte der Immobilienbewirtschaftung
Fach- und Führungskräfte des Facility Managements
Bauherrenberater und Eigentümer

TEILNEHMERZAHL

Die Teilnehmerzahl ist auf 22 Personen beschränkt. Diese maximale Gruppengrösse garantiert Ihnen, dass Sie sich eingehend mit der Materie auseinandersetzen können und die Referenten auch auf individuelle Fragen eingehen und eine Diskussion mit Ihnen führen können.

ABSCHLUSS MIT ZERTIFIKAT

Teilnehmende, die alle Seminartage besucht haben, erhalten eine Teilnahmebestätigung. Sie haben zudem die Möglichkeit, am letzten Tag einen Kompetenznachweis abzulegen und sich nach einem erfolgreichen Abschluss die neu erworbenen Fähigkeiten mit einem Zertifikat bescheinigen zu lassen.

PROGRAMM

1. Tag (Daniel Amrein)

Strategische Planung

- Wichtige Grundlagen (Servicebuch)
- Wer gehört ins Planungsteam?
- Sanierungsumfang, Total- oder Teilsanierung?
- Werterhaltung / Wertvermehrung
- Wie sag ichs meinem Mieter?

Bautechnik

- Pläne interpretieren
- Tragstrukturen, Steigzonen, etc.
- Wohnstrukturen früher und heute
- Gesetzliche Ansprüche

Einführung ins Leitprojekt

2. Tag (Thomas Mesmer / D. Amrein)

Mietrecht

- Die Fakten
- Kostenüberwälzung auf Mieterschaft
- Mietzinsberechnungen
- Rechtswege

Marktbeurteilung

- Immobilienbewertung im Kontext einer geplanten Sanierung

Finanzierung

- Bankenfinanzierung
- Alternative Finanzierungsmöglichkeiten

Vorstudie

- Machbarkeitsüberlegungen
- Verschiedene Lösungsansätze
- Kosten und Rendite
- Termine

3. Tag (Urs Mathys / Benno Zurfluh)

Projektmanagement/-organisation

- Projektstrukturierung
- Organisation & Aufgabenverteilung
- Projektplanung

Gebäudetechnik

- Installationen
- Verteilung / Nutzung der Medien
- Vorschriften und Standards im Energiebereich

4. Tag (B. Zurfluh / D. Amrein)

Gebäudetechnik

- Planung und Sicherstellung der Wärmeerzeugung
- Alternativen zur klassischen Öl- und Gasheizung

Besprechung Transferarbeit

Realisierung

- Optimale Mieterinformation
- Kommunikation von Störungen

Kompetenznachweis

DATUM

19./20. 11. und 3./4. 12. 2010

ORT

Campus Sursee

Im CAMPUS SURSEE, ein paar Kilometer von Luzern entfernt, finden Sie das richtige Umfeld für konzentrierte Wissensvermittlung und für einen ungewohnten Gedankenaustausch unter Fachleuten. Sie übernachten vor Ort in Hotelzimmer der 3*-Klasse mit Halbpension. Während den Seminarpausen wird für abwechslungsreiche Verpflegung gesorgt und das Mittagessen nehmen Sie standesgemäss im Restaurant «Baulüüt» ein. www.campus-sursee.ch

REFERENTEN

- Daniel Amrein, Hammer Retex AG, Cham
- Urs Mathys, AZ SBV, Sursee
- Thomas Mesmer, BDO Visura, Zürich
- Benno Zurfluh, Zurfluh Lottenbach GmbH, Luzern

TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)

CHF 3000.– (SVIT-Mitglieder),
CHF 3300.– (übrige Teilnehmer)
exkl. MWSt.

Inbegriffene Leistungen:

- Seminarunterlagen
- vier Mittagessen
- Pausenverpflegung
- zwei Abendessen
- zwei Übernachtungen mit Frühstück auf dem Campus Sursee
- Teilnahmebestätigung resp. Zertifikat

Die Buchung von Einzeltagen ist nicht möglich.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE INTENSIVSEMINARE

- Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- Bei Rücktritt nach Zustellung der schriftlichen Anmeldebestätigung wird bis 30 Tage vor Beginn des Intensivseminars eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von CHF 550.– verrechnet. Ab 30 Tagen vor Beginn des Intensivseminars werden CHF 1000.– verrechnet. Ab dem Seminarbeginn ist die volle Teilnehmergebühr zu entrichten.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

◉ NEUES PRAXISSEMINAR AN 4 DURCHFÜHRUNGORTEN IM OKTOBER 2010

MEHRWERTSTEUER - VORSTEUERABZUG UND NUTZUNGSÄNDERUNG BEI UNTERNEHMERISCH NUTZ- BAREN IMMOBILIEN UND ÜBERBAUUNGEN

Die unternehmerische Tätigkeit berechtigt zum Vorsteuerabzug. Kein Anspruch auf Vorsteuerabzug besteht beim Leistungsbezug und bei der Einfuhr von Gegenständen, die für die Erbringung von Leistungen verwendet werden, die von der MWST ausgenommen sind und für deren Besteuerung nicht optiert wurde.

Bei Immobilien oder Überbauungen deren Verwendung unternehmerisch möglich ist (steuerbare Verwendung bzw. nur für einzelne Vermietungen optiert), ist eine sachgerechte Zuschreibung der Vorsteuerbeträge erforderlich. Änderungen in der Nutzung, Leerstand, Verkauf (allenfalls Übertragung im Meldeverfahren) erfordern eine für die MWST zielgerichtete Administration (Aufzeichnungen und Ablage). Im Hinblick auf Nutzungsänderungen ist das Risiko einer nicht korrekten Abrechnung des Eigenverbrauchs auszuschliessen; die Chancen der Einlageentsteuerung sind zu wahren. Die Abgrenzung Bauen auf eigene oder fremde Rechnung gemäss Praxis der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) wird aufgezeigt.

Die theoretischen Grundlagen zu dieser Problematik werden vermittelt. Anhand von praktischen Beispielen und Übungen wird für unternehmerisch nutzbare Immobilien aufgezeigt:

Zu treffende administrative Massnahmen

- vor dem Kauf einer Immobilie mit Option oder im Meldeverfahren oder Vermietung mit Option;
- bei Erstellung bzw. Grosssanierung einer Immobilie bzw. bei einer Überbauung im Hinblick auf Vermietung oder Verkauf teils mit Option;
- im Hinblick auf die Qualifizierung der Erstellung als Werkleistung (z.B. beim Verkauf von Stockwerkeigentum);
- bei der Annahme und Übernahme von Mandaten zur Bewirtschaftung von unternehmerisch nutzbaren Immobilien.

Handlungsbedarf beim Abschluss

- von Total- bzw. Generalbauunternehmer-Verträgen bezüglich des erforderlichen Detaillierungsgrades bei der Rechnungsstellung;

– von Verträgen zur Bewirtschaftung von Immobilien (definieren der Aufgaben und Verantwortung im Bereich der MWST; Belegübernahme und Aufbewahrung).

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereich Immobilienmanagement, Immobilienbewirtschaftung sowie Treuhänder.

REFERENT

– Rudolf Schumacher, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Schumacher swisntax AG, Köniz/BE, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhand-Kammer, Mitglied des durch den Bundesrat eingesetzten MWST-Konsultativgremiums, Referent und Autor.

4 VERANSTALTUNGSORTE & -DATEN

jeweils von 08.30 - 16.30

Dienstag, 12.10.2010 in Basel
Hotel Hilton Internat. GmbH,
Aeschengraben 31, 4051 Basel

Donnerstag, 14.10.2010 in Bern
Kongress & Kursaal,
Kornhausstr. 3, 3000 Bern 25

Dienstag, 19.10.2010 in Luzern
Hotel Radisson Blu, Lakefront center/
Inseliquai 12, 6005 Luzern

Donnerstag 21.10.2010 in Zürich
Hotel FourPoints by Sheraton, Kalander-
gasse 1, 8045 Zürich-Sihlcity

TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)
CHF 720.– (SVIT-Mitglieder),
CHF 890.– (übrige Teilnehmende)
exkl. MWSt. Darin inbegriffen sind:
Seminarunterlagen, Pausengetränke
und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Die Teilnehmerzahl pro Kursort ist auf max. 30 Teilnehmende beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt. Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Teilnehmergebühr fällig. Ersatz-Teilnehmende werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert. Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

WIEDERHOLUNGSSEMINAR AM 28. OKTOBER 2010 MIETZINSINKASSO

Die rechtlichen Grundlagen aus dem OR und dem SchKG, insbesondere der Zahlungsverzug des Mieters, das Betreibungsverfahren, das Retentionsverfahren und die Ausweisung von Mietern, werden aufgefrischt. Anhand von konkreten Fällen werden Lösungen aufskizziert und diskutiert. Zielsetzung ist es, dass die Teilnehmenden ausstehende Mietzinse bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten auf möglichst praktische Art und Weise einfordern und die Dokumente des Betreibungsamtes verstehen können.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschaftler, die sich im Alltag mit dem Mietzinsinkasso befassen oder befassen wollen.

PROGRAMM

Zahlungsverzug des Mieters

- Auffrischen der Gesetzgebung OR
- Analyse und Lösungsansätze im Bereich OR

Betreibung auf Pfändung (Einleitungsverfahren)

- Auffrischen der Gesetzgebung SchKG
- Einleitung der Betreibung
- Konkrete Anwendung des Betreibungsbegehrens

Betreibung auf Pfändung & Konkurs

- Auffrischen der Gesetzgebung SchKG
- Analyse einer Pfändungsurkunde
- Mieter im Konkurs, was nun?

Das Retentionsrecht des Vermieters

- Auffrischen der Gesetzgebung
- Das Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses

Ausweisung von Mietern

- Voraussetzungen
- Einleitung eines Ausweisungsverfahrens

DATUM

28. Oktober 2010
08.30 - 17.00 Uhr

ORT

Hotel Sedartis, Thalwil

REFERENT

– Oliver Pfitzenmayer, Stadtmann-Stellvertreter, Betreibungsamt Winterthur-Stadt

TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)
CHF 720.– (SVIT-Mitglieder),
CHF 890.– (übrige Teilnehmer),
exkl. MWSt.
Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Box S. 64: «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (ohne Intensivseminare).

NEUES SEMINAR AM 17. NOVEMBER 2010 NEUE TRENDS IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Das unter dem Patronat der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer stehende Seminar befasst sich mit zwei wichtigen Trends in der Immobilienbewertung: Dem weiterentwickelten ökonomischen Bewertungsmodell von Dr. Kaspar Fierz, mit dem immer mehr Bewertungsexperten arbeiten und welches den aktuellen Stand der Bewertungslehre widerspiegelt, und der Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien mit dem Economic Sustainability Indicator ESI und anderen Instrumenten.

ZIELPUBLIKUM

Fachleute, welche sich mit der Immobilienbewertung auseinandersetzen sowie weitere interessierte Personen.

REFERENTEN

- Dr. sc. techn. Kaspar Fierz, lic. oec. publ., Bewertungsexperte, Fierz & Partner AG, Esslingen
- Beat Ochsner, MRICS, Bewertungsexperte, KPMG AG, Zürich

PROGRAMM

Das ökonomische Modell

- die theoretische Basis
- Aufbau und Funktionsweise des Modells
- Anwendung an Beispielen
- die Datenlage
- zu Grunde liegende Formeln und Annahmen
- Stärken und Schwächen des Modells
- Wofür ist das Modell am besten geeignet?

Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien

- Was bedeutet Nachhaltigkeit
- internationale Instrumente zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien
- nationale Instrumente zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien
- Economic Sustainability Indicator ESI

– Alternative Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien
– Nachhaltiges Investieren zahlt sich aus
– Fallbeispiele

ORT

Hotel Arte, Olten

TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)
CHF 720.– (SVIT-Mitglieder),
CHF 890.– (übrige Teilnehmende)
exkl. MWSt.

Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Box S. 64: «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (ohne Intensivseminare).

WIEDERHOLUNGSSEMINAR AM 7. DEZEMBER 2010 TRENDS IM MIETRECHT

Die aktuelle Situation auf dem Mieter- und Vermietermarkt prägt auch die Fälle und Entscheide im Mietrecht, die wir mit Ihnen an diesem Seminar behandeln. Die drei erfahrenen Topreferenten führen Sie dabei durch Gerichtsentscheide und Gerichtspraktiken und geben Ihnen wertvolle Tipps und Tricks.

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereich Immobilienmanagement, Immobilien-Bewirtschaftler, Immobilien-Treuhänder, Immobilien-Berater, Treuhänder, Geschäftsführer und Inhaber von KMU sowie weitere interessierte Kreise.

PROGRAMM:

Vermietung von Neubauten

- Verspäteter Bezug
- Bauschäden/Baumängel
- Minder- und Mehrflächen
- Mietermix
- Vertragliche Absicherungen des Vermieters

Mieter auf Schleuderkurs

- Drohender Konkurs des Mieters
- Phänomen Mietnomaden
- Durchgriff auf den Verwaltungsrat bei Konkurs des Geschäftmieters
- Sicherungsmassnahmen des Vermieters

Kündigung zur Ertragsoptimierung / Leerkündigung zur Sanierung

- Verhandeln oder kündigen?
- Begründung der Kündigung
- Wann u. auf welches Datum künden?
- Einwendungen des Mieters; wer muss was beweisen?

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



Vertragsklauseln im Grenzbereich von zwingendem und dispositivem Mietrecht

- Überwälzung des Unterhaltes und kleiner Unterhalt
- Duldung von Immissionen
- Nebenkosten
- Optionsrecht bei Übertragung des Mietvertrages
- Mietzinsgestaltung

Neueste Rechtsprechung zur Mietzins-Herabsetzung

- Herabsetzungsansprüche des Mieters wegen Immissionen
- Vorausgesetzter Gebrauch
- Zugesicherter Gebrauch (wann liegt eine Zusicherung vor?)

- Anspruchsgrundlage (Vertragsrecht/Nachbarrecht)
- Berechnung des Anspruchs

REFERENTEN

- Hans Bättig, Fürsprecher, advokatur56, Bern.
- Dr. Beat Rohrer, Rechtsanwalt, Rohrer Müller Partner Rechtsanwälte, Zürich
- Dr. Armin Zucker, Rechtsanwalt, Meyer Lustenberger, Präsident des Verbands der Geschäftsmieter, Zürich

DATUM

Dienstag, 7. Dezember 2010, 08:30-16:30 Uhr

ORT

Hotel Arte, Olten

TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)

CHF 720.– (SVIT-Mitglieder), CHF 890.– (übrige Teilnehmende) exkl. MWSt.

Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Box S. 64: «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (ohne Intensivseminare).

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINARE)

- Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatz-Teilnehmende werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

ANMELDEKARTEN FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

Wohnbausanierungen kompetent begleiten
19./20. 11. und 3./4. 12.2010 (Intensivseminar, 3 Tage)

Mehrwertsteuer – Vorsteuerabzug & Nutzungsänderung

- Dienstag, 12.10.2010 in Basel
- Donnerstag, 14.10.2010 in Bern
- Dienstag, 19.10.2010 in Luzern
- Donnerstag, 21.10.2010 in Zürich

Wiederholungsseminar Mietzinsinkasso
28. Oktober 2010 (Tagesseminar)

Neue Trends in der Immobilienbewertung
17. November 2010 (Tagesseminar)

Trends im Mietrecht
7. Dezember 2010 (Tagesseminar)

Frau Herr

Name

Vorname

SVIT-Mitglied Ja Nein

Firma

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

Unterschrift



Bitte an folgende Anschrift senden oder faxen:
SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,
Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99, info@svit-sres.ch

walder, werber

Bienen haben raffinierte Vernetzungen für die Organisation entwickelt. **Wir auch.**



jaisli xamax

bright idea, brilliant job

In der Baderlebniswelt Aquabasilea, Pratteln. Beim 13000 m² grossen Aquapark, dem zehn Stockwerke hohen Büroturm und dem Hotel mit über 175 Zimmern waren wir verantwortlich für sämtliche elektrischen Installationen.

Wir elektrisieren durch Leistung.

Jaisli-Xamax AG, www.jaisli-xamax.ch, +41 (0)44 344 30 80

dynamisch



Auf die Dynamik des Marktes antworten wir entsprechend – in jeder Hinsicht.

flexibel

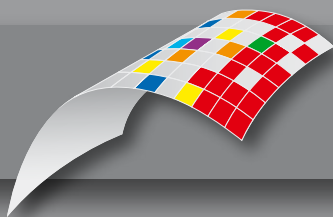


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



Zu einer umfassenden Kompetenz gehören Herz, Verstand – und modernste Technik.



E-Druck

dynamisch - flexibel - kompetent

E-Druck AG PrePress & Print
 Lettenstrasse 21
 CH-9009 St.Gallen
 Telefon +41 (0)71 246 41 41
 Telefax +41 (0)71 243 08 59
www.edruck.ch



REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN

Die regionalen Lehrgangsleitungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Einstiegskursen, zur Basiskompetenz und zum Vertiefungslehrgang Immobilien-Bewirtschaftung.

Für Fragen zu den Vertiefungslehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilien-treuhand wenden Sie sich an SVIT Swiss Real Estate School.

REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzende Fachschul- und Prüfungsregionen SVIT-Ausbildungsregion Aargau, c/o Zoma AG Aarau, Katrin Schmidiger, Bahnhofstr. 10, 5000 Aarau
T 062 832 77 10, F 062 832 77 19
katrin.schmidiger@zoma.ch

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BS, BL, nach Basel orientierter Teil des Kantons SO, Fricktal SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT beider Basel
Innere Margarethenstrasse 2,

Postfach 610 4010 Basel
T 061 283 24 80, F 061 283 24 81
svit-basel@svit.ch

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT Bern, Sulgenauweg 40, Postfach 8375, 3001 Bern
T 031 378 55 00, F 031 378 55 01
regionbern@svit-sres.ch

**Regionale Prüfungs-
direktion Region Bern**

H.P. Burkhalter + Partner AG,
Könizstrasse 161,
3097 Bern-Liebelfeld
T 031 379 00 00, F 031 379 00 01
hp.burkhalter@burkhalter-immo.ch

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT Swiss Real Estate School
c/o Urs Kindler, Postfach 98,
8590 Romanshorn
T 071 460 08 46, F 071 460 08 45
regionostschweiz@svit-sres.ch

REGION ROMANDIE

(Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache)
SVIT Swiss Real Estate School SA, Karin Joergensen, Rue Centrale 10, 1003 Lausanne
T 021 517 67 90, F 021 517 67 91
karin.joergensen@svit-school.ch

REGION TESSIN

(Lehrgänge und Prüfungen in italienischer Sprache)
Alberto Montorfani
Interfida SA
via Motta 10
6830 Chiasso
Tel. 091 695 03 95
Fax 091 695 03 94
albertomontorfani@interfida.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG
SVIT Swiss Real Estate School
c/o HMZ academy AG,
Neuhofstrasse 3a, 6340 Baar
T 041 560 76 20
info@hmz-academy.ch

**REGION ZÜRICH /
GRAUBÜNDEN**

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, GR, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH
SVIT Swiss Real Estate School
c/o SVIT Zürich
Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich
T 044 200 37 98, F 044 200 37 99
svit-zuerich@svit.ch

**OKGT ORGANISATION KAUF-
MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG
TREUHAND / IMMOBILIEN**

Sekretariatsleitung und Verantwortlicher für die neue kaufmännische Grundbildung: Ozan Kaya
T 043 333 36 65, F 043 333 36 67,
info@okgt.ch, www.okgt.ch

ANZEIGE

Kanalfernsehen



Seit 50 Jahren garantiert unser Unternehmen für einen bedarfsgerechten Full-Service rund um den Strassen- und Kanalisationswerterhalt. Flexibel, zuverlässig und rund um die Uhr.

- ● Zustandskontrollen 40–1500 mm ø
- ● Inspektion mit 3D Scanner PANORAMO
- ● Kombinierte Reinigungs-/TV-Fahrzeuge
- ● Orten von Leitungen
- ● Kanalformatik (KINS®)

Oberwilerstrasse 14
8444 Henggart
Tel. 052 305 11 11
Fax 052 305 11 10
www.moekah.ch
info@moekah.ch



ANZEIGE

**SEMA-Betongaragen
Sicherer Platz für
wertvolles Eigentum**



SEMA Betongaragen AG
Fertigaragen, Tore, Torantriebe
4702 Oensingen
Telefon 062 388 60 40
www.sema-betongaragen.ch

Personalberatung



Seit über 20 Jahren die Insider Adresse

für Kader und kaufmännische Stellen in den Bereichen Immobilien,
Finanzen und Dienstleistungen. Unsere Stärke liegt in der Kompetenz und
persönlichen Beratung.

Ihr Beraterteam in Personalfragen

Spörri Personalberatung AG

Schützengasse 32 (beim HB) 8001 Zürich www.spoerripersonal.ch Telefon 044/211 50 56

C & R Treuhand AG

Seit 44 Jahren sind wir das führende
Immobilienunternehmen rund um die Rigi.

Zurzeit zählen wir sechs Mitarbeiter.
Unsere Mitarbeitenden zeichnen sich durch
Fachkompetenz und hohe Motivation aus.

Zur Unterstützung unseres Teams
suchen wir einen

Immobilienbewirtschafter / Immobilienvermarkter (m/w)

Sie verfügen über einen Abschluss als
Immobilienbewirtschafter / Immobilien-
vermarkter, können einige Jahre Berufs-
erfahrung in der Immobilienbranche mit
Schwergewicht Stockwerkeigentum /
Verkauf vorweisen und sind eine engagier-
te, flexible sowie initiative Persönlichkeit.

In dieser anspruchsvollen und vielseitigen
Führungsfunktion bewirtschaften Sie ein
eigenes Portfolio von Stockwerkeigentümer-
gemeinschaften, betreuen die Kundschaft
professionell-partnerschaftlich. Zugleich
unterstützen Sie den Geschäftsführer in der
Vermarktung von verschiedenen Immobilien
(Landparzellen / Wohnungen / Häuser).

Wir bieten Ihnen alle Vorteile eines kleinen,
dynamischen Teams mit marktgerechter
Entlohnung, zeitgemässen Sozialleistungen
und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Zu uns passen Menschen, die komplexe
Aufgaben meistern, sich Kompetenzen
erarbeiten und Verantwortung übernehmen.

Sind Sie das? Dann sollten wir uns
unbedingt kennenlernen.

Wir freuen uns auf Ihr vollständiges Dossier,
das Sie bitte an folgende Adresse senden:

C & R Treuhand AG /
Carlo Sommacal Immobilien AG
Konrad Annen
Bahnhofstrasse 53, Postfach 478
6403 Küssnacht am Rigi

Für unsere junge, prosperierende, im Aufbau begriffene Firma suchen wir eine(n) professionelle(n), erfahrene(n)

Immobilienvermarkter(in)

Sie sind eine 30- bis 40jährige Verkäuferpersönlichkeit, haben einen Abschluss als eidg. dipl. Immobilientreuhänder oder Immobilienvermarkter mit eidg. Fachausweis und haben sowohl Erfahrung in der Vermarktung von grösseren Neubauprojekten wie auch im Verkauf von Bestandesliegenschaften.

Bei uns erwartet Sie eine anspruchsvolle Tätigkeit an attraktiver, moderner, selbständiger Arbeitsstelle in einem kleinen, familiären Betrieb, der sich durch hohe Fachkompetenz, persönlichem Service, hervorragendem Dienstleistungsniveau und sehr gutem Arbeitsklima auszeichnet. Ihr Aufgabenbereich umfasst die selbständige Vermarktung von verschiedenen Neubauprojekten, angefangen bei der Erarbeitung von Marktanalysen, über die Umsetzung von Vermarktungstätigkeiten bis hin zur vertraglichen Abwicklung. Ebenfalls betreuen Sie selbständig Einzelmandate von Bestandesliegenschaften.

Interessiert? Herr Daniel Thoma erwartet gerne Ihre Bewerbungsunterlagen.



Bewertung und Vermarktung
von Immobilien

Primus Property AG

Daniel Thoma
Binzallee 4, 8055 Zürich,
E-Mail: d.thoma@pripro.ch



Für neue Perspektiven.

Coop hat den Anspruch, die beste und kundennächste Detailhändlerin der Schweiz zu sein. Begeisterung, Dynamik, Vielfalt, Nachhaltigkeit und Preiskompetenz sind uns wichtig.

Für unsere Immobilienregion Bern/Nordwestschweiz mit Sitz in Wangen bei Olten suchen wir eine/-n

Liegenschaftsverwalter/-in

Aufgaben In dieser Funktion sind Sie für die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeliegenschaften zuständig. Sie vertreten Coop als Liegenschaftseigentümerin, Stockwerkeigentümerin sowie als Mieterin in angemieteten Objekten und organisieren kleinere Sanierungen und Renovationen bei Mieterwechseln. Zudem pflegen Sie die Kontakte mit Mietern, Eigentümern, Handwerkern, Behörden, Hauswarten und internen Bereichen von Coop und sorgen für ein gutes Einvernehmen zwischen den Parteien.

Anforderungen Sie bringen eine abgeschlossene kaufmännische Grundausbildung mit und können einige Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbranche vorweisen. Dazu haben Sie mindestens den Basiskurs Liegenschaftsverwaltung erfolgreich abgeschlossen und beherrschen die MS-Office Programme.

Wir bieten Ihnen ein modernes, dynamisches Arbeitsumfeld, in dem Sie Ihre Fähigkeiten und Ihre Persönlichkeit tagtäglich einbringen und so etwas bewegen können. Für den gemeinsamen Erfolg. Für eine gemeinsame Zukunft.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen: Coop Genossenschaft, Personal Hauptsitz, Herr Silvano Maturo, Postfach 2550, 4002 Basel, Tel: +41 61 336 70 68, Silvano.Maturo@coop.ch

**Für Ihre Zukunft.
Coop Jobs & Karrieren
www.coop.ch/jobs**

Für unsere Tochterfirma Verima Verwaltungs und Immobilien AG Emmenbrücke suchen wir eine kommunikative und organisationsstarke Führungsperson als

Leiter Immobilienbewirtschaftung (m/w)

Gesamtverantwortungsgebiet:

- Operative Führung der Immobilienbewirtschaftung
- Verantwortung für ein eigenes Portefeuille
- Gezielte Weiterentwicklung der Bewirtschaftungsaktivitäten

Sie bringen mit

- Mehrjähriger Leistungsausweis aus einem professionellen Immobilienumfeld ergänzt mit einer entsprechenden Weiterbildung
- Speditive Arbeits- und pragmatische Denk- und Vorgehensweise
- Konzilianz im Umgang, stark kunden- und problem-lösungsorientiert

Wir bieten Ihnen eine herausfordernde, vertrauens- und verantwortungsvolle Position, grosse Selbständigkeit, gute Teams, interessante Anstellungsbedingungen verbunden mit einem attraktiven, leistungsbezogenen Salärpaket.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an Urs Schmid, Leiter Personal, Tel 041 268 85 34, urs.schmid@anliker.ch, www.anliker.ch

Weitere Info finden Sie unter www.verima.ch



Meierhöflistrasse 18 · 6021 Emmenbrücke · Telefon 041 268 88 88
E-Mail urs.schmid@anliker.ch · Internet www.anliker.ch

Die Kantag Liegenschaften AG ist eine moderne Organisationseinheit des Kantons Zürich, die kantonale Liegenschaften und Liegenschaften der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich betreut.

Wir suchen nach Vereinbarung eine(n) motivierte(n) und interessierte(n)

**Immobilienbewirtschafter(in) / Immobilientreuhänder(in)
Zürich / Westschweiz**

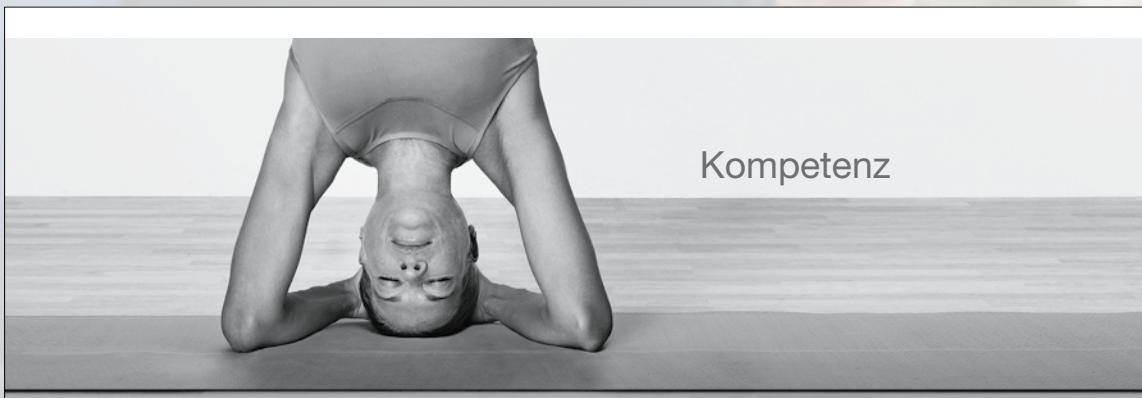
Direkt bewirtschaften Sie ein vielseitiges Portefeuille an Wohn- und Geschäftsliegenschaften im Kanton Zürich. Weiter betreuen Sie einzelne Verwaltungen in der Westschweiz, welche dort in unserem Auftrag Liegenschaften bewirtschaften. In dieser Funktion sind Sie unter anderem verantwortlich für die optimale Vermietung und Verpachtung der zugeteilten Liegenschaftensportefeuilles, der Ausarbeitung von Miet- und Pachtverträgen sowie der Führung und Überwachung der Hauswarte bzw. Hauswartfirmen. Im Weiteren überwachen Sie die bewilligten Sanierungs-, Umbau- und Unterhaltskredite und rechnen diese ab.

Wenn Sie gerne selbständig arbeiten, belastbar und dienstleistungsorientiert sind, Eigeninitiative haben sowie über den entsprechenden eidg. Fachausweis oder langjährige gute Branchenkenntnisse verfügen, dann sind Sie in unserem Team genau richtig! Ihre Französischkenntnisse ermöglichen Ihnen die Korrespondenz und den mündlichen Verkehr für die Westschweiz. Von Vorteil, aber nicht Voraussetzung, sind Kenntnisse der Liegenschaftensaplikation «REM».

Wir bieten Ihnen eine verantwortungsvolle Aufgabe sowie einen Arbeitsplatz wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt. Moderne Arbeitsplätze, gute Sozialleistungen und zeitgemässe Anstellungsbedingungen sind für uns selbstverständlich. Ihre schriftliche Bewerbung richten Sie an:

H. Felix, Geschäftsführer, Kantag Liegenschaften AG,
Josefstrasse 84, Postfach, 8090 Zürich
(Tel. 044/276 40 60, www.kantag.zh.ch)





Sie sind kompetent. Und Sie wollen sich für die Sicherheit und das Wohl unserer Kunden engagieren als

Objektmanager/in Immobilien, Team West

in der Suva Luzern

Für den Bereich Objektmanagement unserer Immobilienabteilung in Luzern suchen wir Sie für die Bewirtschaftung unseres Portfolios als Objektmanager/in.

Ihre Hauptaufgaben in dieser Funktion:

- Eigentümerversorgung in enger Zusammenarbeit mit dem Portfoliomanager für die Bewirtschaftung und den Erfolg Ihrer zugeteilten Objekte im Kanton Bern und der französischsprachigen Schweiz
- Führung der beauftragten Frontverwaltungspartner
- Budgetierung, Koordination und Ausführung der Mehrjahresplanung
- Sicherstellung des Controllings und Reportings
- Verantwortung für die Neu- und Wiedervermietung
- Mitarbeit bei der Akquisition von Immobilien sowie bei der Realisierung von Neubauprojekten (Baukommission)

Die wichtigsten Anforderungen an Sie:

- Ausbildung als eidg. Immobilienverwalter/in mit Fachausweis
- Mehrjährige Praxis in der Liegenschaftenverwaltung
- Bereitschaft zur Weiterbildung zum/zur Immobilienreuhänder/in
- Unternehmerisches Denken und verantwortungsvolles Handeln
- Durchsetzungsvermögen, Organisationstalent und Einsatzfreude
- Sehr gute Französischkenntnisse

Die Suva bietet Prävention, Versicherung und Rehabilitation aus einer Hand.

Nähere Auskünfte erteilt:

Herr Reto Limacher, Stv. Bereichsleiter, Tel. 041 419 55 63

Ihre Bewerbung erwarten wir per Post oder E-Mail an:

Suva, Frau Silvia Heuri, Abteilung Personal und Logistik, Postfach, 6002 Luzern, E-Mail: silvia.heuri@suva.ch

www.suva.ch

suva

Mehr als eine Versicherung

SEK-Seminarworkshop eBKP-H

Der aktuelle halbtägige Seminarworkshop vom 28.10. oder 11.11. betrifft den neuen Baukostenplan Hochbau eBKP-H. Er ist exklusiv für Mitglieder von SEK oder SVKG vorgesehen. Tagesseminare für Nichtmitglieder bietet künftig die SVIT Swiss Real Estate School an (S. 63).



Die SIA-Norm 116 ist ausser Kraft. Massgebend sind SIA-Norm 416 und neue Norm eBKP-Hochbau. (Bild: CRB)

BEAT OCHSNER* •

SEK-SEMINARWORKSHOP 2010. Seit 2003 ist die SIA-Norm 116 für die Berechnung der Gebäudevolumen ausser Kraft. Sie wurde durch die Norm SIA 416 für die Berechnung der Flächen und Volumen von Gebäuden ersetzt. 2009 wurden die Baukostenplangruppen (BKP) vollständig überarbeitet. Entstanden ist die neue Norm eBKP-Hochbau. Mit dieser neuen Norm wurde das bisherige System der Baukostengruppen BKP-Gruppen 0 – 9 aufgegeben. Neu wird das Gebäude in die Hauptgruppen A (Grundstück) bis Z (Mehrwertsteuer) aufgeteilt. Gewisse Baukosten behalten zwar ihre Bezeichnungen (z.B. Vorbereitung, Umgebung, Ausstattung, Nebenkosten), bekommen mit dem Buchstaben jedoch eine neue Bezeichnung. Grundlegendste Veränderungen ergeben sich im Bereich des bisherigen BKP 2 (Gebäude). Im neuen eBKP-H wird das Gebäude in Konstruktion, Technik, äussere Wandbekleidung, Bedachung und Ausbau aufgeteilt. Erschwerend kommt hinzu, dass die jeweiligen Baukosten nicht wie bisher über einen Kubikmeterpreis, sondern, je nach

Bauteil, entweder über die Bodenplattenfläche, die Wand-, Decken-, Dach- oder Geschossfläche berechnet werden.

Der neue Baukostenplan eBKP-H hat für den Schätzungsexperten tiefgreifende Folgen, da die bisherige Berechnung des Realwertes über den Kubikmeterpreis nicht mehr möglich ist. Er ist nicht nur gezwungen die Darstellung seines Realwertes an die neue Aufteilung anzupassen, sondern auch die massgebenden Kosten neu und über mehrere Bauteile zu berechnen.

INHALT. Für diesen halbtägigen Workshop konnten wir zwei ausgewiesene Fachleute des CRB (Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) gewinnen. Die beiden Referenten werden uns in die neue Flächengliederung nach SIA 416 und die aktuelle Kostengliederung nach eBKP-H einführen. An einem praktischen Beispiel wird die neue Berechnung des Realwertes ausführlich erklärt und mit der «alten» Darstellung verglichen.

ZIEL. Der neue Baukostenplan wird sich in den nächsten Jahren durchsetzen.

Die Schätzungsexperten-Kammer SEK möchte seine Mitglieder auf diese wichtige Veränderung vorbereiten. An diesem Workshop erhalten Sie alle notwendigen Informationen, insbesondere Richtkosten für die neuen Berechnungen nach den massgebenden Flächennormen. Nach dem Workshop verfügen Sie über die notwendigen Baukostenrichtwerte und sind in der Lage, einfachere Realwertberechnungen nach dem neuen Baukostenplan selbständig zu erstellen.

SEMINARORTE, DATEN, ZEIT. Die Seminare werden wie gewohnt zwei Mal jährlich durchgeführt:

- Donnerstag, 28.10.2010 im Hotel «Ador», Laupenstrasse 15, 3001 Bern von 13.30 bis ca. 16.30 Uhr;
- Donnerstag, 11.11.2010 im «Technopark», Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich von 13.30 bis ca. 16.30 Uhr.

KOSTEN

- CHF 200 für SEK-Mitglieder
- CHF 250 für SVKG-Mitglieder

ANMELDUNG PER MAIL. Die Anmeldung erfolgt per Email an bochsner@kpmg.com. Sämtliche Korrespondenz erfolgt per E-Mail. Mit der Anmeldebestätigung erhalten Sie die notwendigen Angaben für die Zahlung und nähere Informationen über den Seminarort und die Anreise. Bei Rückzug der Anmeldung weniger als 15 Tage vor der Tagung werden die vollen Seminararkosten verrechnet.

Bei Fragen oder Unklarheiten steht Ihnen Beat Ochsner, KPMG AG, 044 249 26 43 / 079 753 68 83 gerne zur Verfügung. •

WEITERFÜHRENDE HILFSMITTEL

«Baukostenplan Hochbau eBKP-H», «Anwenderhandbuch zum eBKP-H» und «Baukostenplanung: Theorie und Anwendung» können direkt bestellt werden bei: CRB, Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung, Steinstr. 21, 8036 Zürich; Tel. 44 456 45 45; info@crb.ch; www.crb.ch



*BEAT OCHSNER
Vorstandsmitglied SEK / SVIT
Senior Manager KPMG AG

Die Sache mit der Zahl 11

Bei der Stadt Solothurn – Austragungsort des diesjährigen SVIT-Plenums – dreht sich alles um die Zahl «11». Solothurn hat zudem auch sonst noch einiges zu bieten. Herzlich willkommen am 22. Oktober zum SVIT Schweiz-Plenum 2010.



Im Uhrzeigersinn: Impressionen aus Solothurn: Blick auf das an der Aare gelegene Landhaus, Tagungsort des SVIT-Plenums 2010. Die Ambassadorsstadt überzeugt mit ihrem intakten Stadtbild auch aus der Vogelperspektive. Thiel or no Thiel: Andreas Thiel, bissiger Satiriker – und ein Solothurner – live!

JOSEF WEIBEL* ●.....
ELF(EN)HAFT. Das erste Parlament zählte 11 Mitglieder, die St. Ursen-Kathedrale hat 11 Altäre und 11 Glocken. Und neben 11 Türmen, historischen Brunnen und Zünften gibt es auch ein «Öuifi»-Bier.

PLENUM-PREMIERE. Ein spannender Tagungsort, verträumte Altstadtgässchen, heimelige Bistros und Bars. Solothurn ist eine Stadt mit viel Charisma – vor allem aber auch überblickbar. Die Ambassadorsstadt ist erstmals in der Geschichte des SVIT Austragungsort eines Plenums. Die

Mitgliederorganisation zählt knapp 70 Mitglieder, die ihren Standort zwischen der westlichen Zentrumsstadt Grenchen und der östlichen Zentrumsstadt Olten haben.

GESCHICHTSTRÄCHTIGE TAGUNGSTÄTTE. Die wichtigste Vorgabe für das SVIT-Plenum in Solothurn war schnell gegeben: Es soll eine Zusammenkunft mit kurzen Wegen sein. Das bedeutet konkret: Die Hotels mit Vier- oder Drei-Sterne-Komfort liegen alle im Umkreis von knapp zehn Gehminuten vom Tagungsort Landhaus entfernt. Sowohl

der Stehlunch, Delegiertenversammlung (DV) als auch das Schindler Gala-Diner finden im gleichen Gebäude,

Warenumschlagsplatz. Heute tagt unter anderem der Solothurner Gemeinderat in einem der vielen Räume.

» Am SVIT-Plenum 2010 in der sehenswerten Ambassadorsstadt Solothurn erwarten Sie auch gute Stimmung und rhetorisches Feuerwerk.«

aber nicht immer in denselben Räumlichkeiten statt. Das Landhaus steht unmittelbar an der Aare und diente früher als

RHETORISCHES FEUERWERK. Kennen Sie Andreas Thiel? Viele werden den gebürtigen Solothurner kennen. Thiel ist be-

kannt für seine Polit-Satire und regelmässigen Kolumnen, unter anderem in der Weltwoche oder in der Berner Zeitung. Andreas Thiel sorgt für gute Stimmung, noch vor Beginn der Delegiertenversammlung. Zum rhetorischem Feuerwerk sind übrigens auch die Begleitpersonen eingeladen.

Im Anschluss an die DV wird der ehemalige SBB-Direktor und Publizist Benedikt Weibel ein interessantes Referat halten. Weibel – natürlich – ist auch ein Solothurner!

VIelfältiges Begleitprogramm. Eine kunsthistorische Führung durch die Altstadt oder Glanz und Seide in einem Mode- und Bijouteriegeschäft stehen auf dem Programm für Begleitpersonen.

Nach der DV haben sowohl die Delegierten als auch deren Begleiter die Möglichkeit, das Alte Zeughaus zu besichtigen. Eine Trouvaile! Geboten wird übrigens auch eine kleine Rundfahrt (ab 16.30 Uhr) mit einem Schiff auf der Aare. Der Name des Schiffs: «Öufi»-Boot natürlich. Und wen wundert's: Auf

dem «Öufi»-Boot gibt es auch ein «Öufi»-Bier.

Die kleine Rundfahrt stimmt so richtig auf das Schindler-Gala-Diner ein. Der festliche Abend wird bereichert mit einer Einlage der DMC Damian's Music Company (MusicalNacht, Erfolgsshows «New York, New York»). Für den «Absacker!» bietet sich noch die Immobilien-Lounge im Hotel Ramada. Für Geniesser des blauen Dunstes steht übrigens im Landhaus eine gediegene Smoker-Lounge zur Verfügung.

DIE POST GEHT AB. Die Anmeldung für das SVIT-Plenum 2010 erhalten Sie in diesen Tagen per Post! ●

DAS ORGANISATIONSKOMITEE SVIT PLENUM 2010

Vorsitz: Jürg Kocher
 Sekretariat: Petra Marti
 Sponsoring: Urs Grütter, Urs Leimer
 Infrastruktur/Rahmenprogramm: Hans Peter Merz, Gerhard Roth
 PR, Marketing, Presse: Joseph Weibel*



***JOSEF WEIBEL,**
 Vorstandsmitglied
 SVIT Solothurn, Pressechef

IMMO TOP **RIMO R4**

Mehr Optionen bei der Immobilienbewirtschaftung

W&W Immo Informatik AG ist die führende Softwareanbieterin im Immobilienbewirtschaftungsmarkt und bietet mit Rimo R4® und ImmoTop® zwei starke Branchenlösungen unter einem Dach. Die Produkte werden von eigenen Softwareingenieuren am Hauptsitz in Affoltern am Albis weiterentwickelt und laufend neuen Marktgegebenheiten angepasst. Unsere Beraterinnen und Berater verfügen über Berufserfahrung in Ihrem Kerngeschäft und begleiten Sie umfassend und mit viel Fachkompetenz bei der Wahl und Einführung der für Sie passenden Softwarelösung.

Mehr über unser Unternehmen und die Stärken von Rimo R4® und ImmoTop® finden Sie unter www.wwimmo.ch. Oder rufen Sie uns einfach an. Wir sind in Affoltern am Albis oder in unseren Regionalbüros Bern und St. Gallen für Sie da.

W&W IMMO INFORMATIK AG

W&W Immo Informatik AG
 Obfelderstrasse 39
 8910 Affoltern am Albis (ZH)
 +41 44 762 23 23
 +41 44 762 23 99

www.wwimmo.ch
info@wwimmo.ch

WERKSTATT 11 individuelle Raumgestaltung

► **Wir gestalten aus Leidenschaft. Die tägliche Suche nach neuen Ausdrucksformen spornt uns an. Mit den verschiedenen Farben, Pigmente und Spachtelmassen haben wir die Möglichkeit, Räume zu verwandeln und ein einzigartiges Raumgefühl zu vermitteln. Wir gestalten Böden, Wände, Treppen und auch Sideboards. Der Raum gewinnt an Klarheit, Tiefe und Eleganz. Es werden Unikate von Hand geschaffen!**

BODENGESTALTUNG. Mit einem individuell gestalteten Boden, setzen Sie Ihren Raum und die Einrichtung gekonnt in Szene. Unsere Böden sind mineralisch, strapazierfähig, einfach zu reinigen und belastbar. Sie werden gegossen oder gespachtelt, sind matt oder klar – bestehen aus einer zementösen Spachtelmasse, sind ökologisch, fusswarm und natürlich fugenlos, bis und mit der Treppe! Den Bodenbelag gibt es in der von Ihnen gewünschten Farbe.

WANDGESTALTUNG. Gestaltete Wände wirken sinnlich und spektakulär. Farben und Strukturen lassen Sie den Raum bewusst erleben. Erfreuen Sie sich an einem orientalischen Bad, an einer klaren Industrieoptik, am Lichtspiel von

Gold, Kupfer, Rost oder Perlmutter. Darf es auch polierter Graphit, eine Kalligraphie oder ein Ornament sein? Ihre Wünsche inspirieren uns. Wir haben grenzenlose Gestaltungsmöglichkeiten.

Fühlen, Sehen, Anfassen: Unser Ausstellungsraum bietet Ihnen die Möglichkeit das von uns verwendete Material zu fühlen und zu erleben. Öffnungszeiten von Montag bis Freitag von 8.00 – 12.00 und 13.00 bis 17.00 Uhr.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Werkstat11, ein Bereich der Kubny AG
Dorfstrasse 27
8037 Zürich
Tel. 044 272 34 00
www.werkstatt11.ch

Messe Bauen und Modernisieren in Zürich, Halle 4, Stand E22



Kubny AG, fugenlose, hygienische Böden

► **Von der Industriehalle bis zum privaten Wohnungsbau. Wir bieten hygienische, fugenlose, moderne und rutschfeste Böden an.**

Bodenbeläge sind ein wichtiger Bestandteil eines Bauwerkes. Die richtige Wahl des Fussbodens beeinträchtigt das Arbeits-, Lern- und Wohnklima in öffentlichen und privaten Gebäuden wesentlich. Heute werden höchste Ansprüche an die Gestaltung, Langlebigkeit, Hygiene und an die mechanische Beständigkeit gestellt.

POLYURETHAN-BELÄGE. Elastische Polyurethanbeläge bringen eine markante Trittschallverbesserung im einen und die erwünschte Lärmreduktion in stark frequentierten Zonen im speziellen die gewünschten Vorteile. Durch die flüssige Applikationsweise werden Anschlüsse nahtlos ausgeführt. Schmutzanfällige Fugen können so verhindert werden. Ein Einsatz in Schule, Kindergärten, Spitäler und anderen öffentlichen Gebäuden ist durch die attraktive Farbtongestaltung und Dekor-Varianten wie Farbchips praktisch keine Grenzen gesetzt. Kubny Polyurethanbeläge sind vergilbungsfrei und gehören der Brandkennziffer 5.3 (Korridore, Fluchtwege) an.

ACRYL /EPOXYD-BELÄGE. Starre Acryl/ Epoxyd-Beläge können je nach Einsatzgebiete in glatter oder Rutschfester Ausführung ausgeführt werden. Das Einsatzgebiet geht von der Grossküche, Lebensmittellager bis zu Lingerien, Werkstätten, Archivräumen usw. Unverzichtbar sind für die Unfallverhütung in Grossküchen und Nassräumen rutsch hemmende, stolperfreie Bodenbeläge. Die Fugenlosigkeit des Belages bietet hygienische und mikrobakterielle Sicherheit. Aufgrund der fugenlosen Oberfläche lässt sich der Acryl/Epoxyd-Belag durch den Einsatz von Reinigungsmaschinen effizient und wirtschaftlich reinigen. Eine breite Auswahl von Farbkomponenten steht zur Auswahl.

DIE MODERNE BODENGESTALTUNG. panDO-MO ist das moderne System für farbig, fugenlos gegossene Bodengestaltung. Es handelt sich hier um eine eingefärbte, mineralisch, zementöse Spachtelmasse, die durch nachträgliches Polieren und Oelen zu einem Bodenbelag mit natürlicher Steinoptik wird. panDO-MO ist ökologisch und fusswarm und kann sowie im öffentlichen als auch im privaten Bereich angewendet werden. Es ist die Antwort auf die ultimative zeitgenössische Baukunst.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Kubny AG
Dorfstrasse 27
8037 Zürich
Tel. 044 272 34 00
www.kubny-boden.ch
www.werkstatt11.ch

Messe Bauen und Modernisieren in Zürich, Halle 4, Stand E22



Schulthess Waschmaschinen: Express auf allen Temperaturstufen

► Die Schulthess Maschinen AG bietet besonders effiziente und schonende Expressprogramme an, welche bei leicht verschmutzten Textilien auf sämtlichen Temperaturstufen einsetzbar sind. Dank dieser einzigartigen Einstellung wird nicht nur die Umwelt, sondern auch das Portemonnaie entlastet.

Schulthess Maschinen AG hat mit der neuen Gerätegeneration Spirit eMotion einmal mehr einzigartige Programme entwickelt, welche eine optimale Kombination aus schonender, effizienter und schneller Reinigung verkörpern. Die Expressprogramme helfen nicht nur Strom zu sparen, sondern machen auch das Waschen einfacher und unkomplizierter. So bleibt mehr Zeit für die wirklich wichtigen Dinge im Leben.

EXPRESSPROGRAMME: IN REKORDZEIT SAUBERE WÄSCHE. Die Spitzengeräte der neuen Schulthess-Gerätegeneration erfüllen dank ihrer Intelligenz und ihres Bedienkomforts selbst höchste Ansprüche an das moderne Waschen. Bestes Beispiel dafür sind die neuen Expressprogramme, welche die Waschzeit massiv reduzieren: Mit dem schnellsten Programm wird die Wäsche bereits ab 19 Minuten einwandfrei sauber. Die superschnellen Programme sind bei leicht verschmutzten Textilien auf sämtlichen Temperaturstufen einsetzbar. Dies schont die Umwelt und das Portemonnaie.

UNVERGLEICHLICHE BEDIENUNGSFREUNDLICHKEIT: SCHMUTZ- UND GEWICHTSENSOREN. Nicht nur die Express-Waschgänge, auch die Bedienung der Programme geht schnell und einfach.

Diverse Spezialfunktionen wie das Super-Finish-Programm, die Knitterautomatik und die integrierten Schutz- und Gewichtssensoren erleichtern das Waschen und Bügeln. Der Schmutzsensoren ermittelt bereits beim Start des Waschprozesses den Schmutzanteil der Wäsche und passt den Waschvorgang entsprechend an. Der Gewichtssensoren (bei der Spirit eMotion 7040i) ermittelt die Lademenge, gibt eine Empfehlung für die Waschmitteldosierung ab und stellt die Programmdauer ein: Einfacher geht das Waschen nicht.

WELTWEIT EINZIGARTIG: «20°C»- UND «MYTOP5»-TASTEN. Nebst dem einmaligen Bedienkomfort sorgen clevere Funktionen und vollautomatische Programme dafür, dass der Verbrauch an Waschmittel und Wasser auf ein Minimum reduziert wird. Zum ersten ist die Programmtaste «20°C» zu nennen, welche ausschliesslich auf die Niedertemperatur-Wäsche ausgerichtet ist. Sie ermöglicht die saubere und schonende Reinigung von Buntwäsche bei tiefsten Betriebstemperaturen ab 20 Grad. Die «myTop5»-Taste steht als weitere Innovation für Intelligenz und Lernfähigkeit. So merkt sich das Waschgerät automatisch die fünf Lieblingsprogramme und speichert die Einstellungen entsprechend ab. Diese sind fortan einfach und schnell für den Benutzer abrufbar.

SCHULTHESS WASCHGERÄTE SIND IM FACHHANDEL ERHÄLTlich. Die neuen Spirit eMotion Waschmaschinen und Wäschetrockner sind im Fachhandel erhältlich. Mit Modellen in verschiedenen Preisklassen und Ausführungen findet sich für jedes Budget das passende Gerät.

SCHULTHESS AN DEN MESSEN «BAUEN UND MODERNISIEREN» UND «OLMA». Überzeugen Sie sich selbst von den attraktiven Angeboten: Am Schulthess-Stand an den Messen «Bauen und Modernisieren» und an der «Olma» erhalten Sie die Gelegenheit, die neusten Schulthess Waschgeräte kennen zu lernen. Bauen und Modernisieren: 2. - 6.9.2010 in Zürich (Halle 5, Stand C20) Olma: 7. - 17.10.2010 in St. Gallen (Halle 3, Stand 3.016)

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.schulthess.ch



Spirit eMotion 7040i. Premiummodell für höchsten Waschkomfort



Neuartige Design-Optionen für hochwertige Aluminium-Haustüren von Hörmann

Alles im Griff

► **«Herzlich Willkommen» – das sollte eine Haustür ausstrahlen. Darüber hinaus soll sie Gästen einen ersten Eindruck vom ganz persönlichen Stil vermitteln. Individualität lässt sich zum einen durch die Wahl eines passenden Haustürmotivs beweisen – Qualitätshersteller bieten hier eine grosse Auswahl. Neuartige Design-Optionen erlauben zum anderen jedoch auch, die Visitenkarte des Hauses noch individueller an den eigenen Geschmack anzupassen.**

Das Erscheinungsbild einer Haustür wird von zahlreichen Gestaltungselementen geprägt: Edelstahl-Applikationen, Form und Anzahl der Glas-Ausschnitte sowie Typ der Verglasung. Ein wichtiges prägendes Element ist der Griff. Rundstangengriffe aus Edelstahl wirken schick und zeitlos. Wer es besonders edel und extravagant möchte, dem stehen jetzt neue Motive mit Design-Griffen für die hochwertigen Hörmann-Haustüren zur Wahl.

Diese Griffe reichen über die gesamte Höhe des Türblattes und sind so ein augenfälliges, prägendes Gestaltungselement des Türblattes.

Hörmann hat die neuen Haustür-Motive eigens auf diese exklusiven Design-Griffe abgestimmt, so dass die gesamte Tür ein harmonisches Gesamtbild abgibt. Eine ganz individuelle Prägung lässt sich den Türen der neuen Design-Griff-Linie durch die Grifffarbe geben. Sie sind aus Aluminium gefertigt, in Weiss oder dem Anthrazitton CH 703 erhältlich. Zudem können Bauherren und Modernisierer aus allen Farben nach dem RAL-Farbstandard wählen.

Wer es noch individueller möchte, kann anstelle der Design-Griffe die Design-Plus-Griffe wählen. Sie sind breiter, nehmen noch mehr Raum auf dem Türblatt ein und eröffnen grössere Gestaltungsmöglichkeiten. Zusätzlich zum Griff lässt sich auch die Griffapplikation in einer Farbe nach RAL wählen. So werden spannende Farbkontraste erzeugt.

Doch nicht nur durch die neuen Motive mit Design-Griffen kann man Individualität beweisen. Im Vario-Programm sind Haustüren von Hörmann in beinahe unzählige Variationen erhältlich: Hier

können Bauherren nach Belieben variieren und aus 27 verschiedenen Verglasungen, 13 Kurz- und 9 Langgriffen sowie für das Türblatt aus allen RAL-Farben wählen. Wer sich hier allerdings für einen von elf Vorzugsfarbtönen entscheidet, kann sogar im Vergleich zu einer ganz individuellen Farbe noch sparen.

Das Vario-Programm erlaubt die Variation der insgesamt 87 Motive in seinem Schnelllieferprogramm. Bei diesen sind Farbe, Verglasung und Griff geschmackvoll aufeinander abgestimmt – mit dem Vorteil, dass kurzentschlossene Bauherren nur 15 bis 20 Arbeitstage auf Ihre Haustür warten müssen.

bauen & modernisieren, Zürich
Halle 1, Stand C10

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Hörmann Schweiz AG
Nordringstrasse 14
4702 Oensingen
Telefon: 0848 463 762
Fax: 062 388 60 61
E-Mail: info@hoermann.ch
Internet: http://www.hoermann.ch



Exklusiv für den individuellen Geschmack: Mit Griffen, die über das gesamte Türblatt reichen, wirken die Motive der neuen Design-Griff-Linie von Hörmann sehr edel.



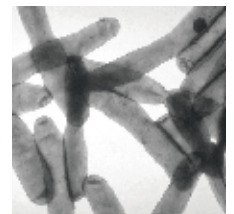
Noch breiter: Die Design-Plus-Griffe nehmen noch mehr Raum auf dem Türblatt ein.

ANZEIGE

Legionellen auch im Wohnbereich ein Thema!



Legionellen sind Bakterien, die sowohl im Grundwasser als auch im Oberflächenwasser vorkommen. Sie besiedeln auch jegliche Form künstlicher Systeme wie verschiedene haustechnische Anlagen, in die sie mit der direkten Wasserzufuhr gelangen. Legionellen vermehren sich bei Wassertemperaturen zwischen 25°C und 50°C, während sie erst bei Temperaturen über 60°C rasch absterben. Eine Gesundheitsgefährdung besteht dann, wenn legionellenhaltiges Wasser als Aerosol (Wassersprühnebel) mit der Luft eingeatmet wird.



Legionella Pneumophila

In der Schweiz rechnet man mit 2,3 Fällen pro 100'000 Einwohner/Jahr. Um eine Verbreitung der Bakterien zu verhindern, sollten in Krankenhäusern, Alters- und Pflegeheimen, Hotels und Bädern Routine-Kontrollen der Wassersysteme auf Legionellen erfolgen.

In Wohnhausanlagen mit zentraler Warmwasserversorgung muss zumindest eine Abschätzung des Risikos von Legionella-Infektionen mit stichprobenartigen Untersuchungen stattfinden. Auch in Lüftungs- und Klimaanlageanlagen ist eine Überprüfung zu empfehlen.

Wir unterstützen Sie

Von der Probeentnahme über die orientierende Untersuchung bis zur nachhaltigen Optimierung des Hauswassersystems und der Anlagentechnik zur Vorbeugung eines Legionellenbefalls oder zum Abbau bestehender Biofilme. Rufen Sie uns an.



FILADOS AG
Tel. 061 821 63 06 • Fax 061 821 63 02
info@filados.ch • www.filados.ch

Wasserhygiene für die Haustechnik • www.filados.ch

Wenn es nicht kondensiert...

► **Gas-Kondensationskessel versprechen, besonders bei Sanierungen, erhebliche Energieeinsparungen. Diese treffen nicht immer ein. Dafür kann der Kessel nichts – wenn der Besitzer oder sein Hauswart die Anlage nicht richtig betreibt.**

Gas-Kondensationskessel lassen sich nicht mehr verbessern, weder verbrennungstechnisch – sie arbeiten alle schadstoffarm, weit unterhalb der Grenzwerte der Luftreinhalteverordnung – noch physikalisch – sie erreichen Normnutzungsgrade von 109 % v.Hu (das theoretische Maximum wäre 111%, wenn die Abgastemperatur gleich ist wie die Verbrennungsluft, d.h. die Aussen-temperatur – aber dann heizt niemand mehr).

Trotzdem bleibt bei manchen Kesseln der Kondensatablauf trocken – sie kondensieren nicht. Den Kesselhersteller trifft keine Schuld – die Rahmenbedingungen stimmen nicht. Und dies manchmal nur, weil der Hauswart ein zu lieber Mensch ist.

DER SÜNDENFALL. Alice Meier* im fünften Stock links findet es kalt. Sie reklamiert beim Hauswart. Der hat Erbarmen mit der frierenden Frau und schraubt die Vorlauftemperatur der Heizung hoch.

Alice Meier ist zufrieden: «So ein lieber Hauswart!» Andere Parteien im Hause finden es plötzlich zu warm; warum, wissen sie nicht. Sie reissen einfach die Fenster auf und kippen sie tagsüber, wenn sie weg sind. So entstehen grosse Wärmeverluste.

Durch die Vorlauftemperatur-Erhöhung von vorher 60°C auf 75 °C – wenn schon, dann grad richtig! – stieg zudem die Rücklauftemperatur von 45°C auf 60°C - 4 K über dem Abgastempunkt von Erdgas von 56°C (bei Heizöl wäre es noch schlimmer, da liegt der Abgastempunkt bei 46°C). Kondensation ist aber nur möglich, wenn der Heizungsrücklauf die Abgase bis unter ihren Taupunkt abkühlt. Somit hat der Hauswart hier über 10% Energieeinsparung verschenkt.

Diese machen sich in den Nebenkosten bemerkbar: Die Mieter müssen nachzahlen. Billiger wäre es gewesen, Frau Meier hätte sich ein Elektroöfeli gekauft.

HART BLEIBEN, HAUSWART! Die wichtigste Aufgabe des Hauswarts in einem solchen Falle ist es deshalb, nichts zu tun! Zu sagen, da könne er nichts machen. Oder mal nachzusehen, wie warm es in der Wohnung wirklich ist. Erreicht die Temperatur 20°C, ist alles in Ordnung, Frau Meier muss sich halt einen Pullover kaufen.

Es kann aber sein, dass die Temperatur in einer der Wohnungen (oder in einem Zimmer) tiefer ist. Da wäre zu fragen, ob die Heizanlage hydraulisch abgeglichen wurde. Dies ist in 90% der Häuser nicht der Fall. Hydraulischer Abgleich heisst, der Installateur muss wissen (rechnen), wieviel Heizwasser am kältesten Tag durch einen Radiator (jeden!) oder eine Bodenheizung fließen muss, um die Solltemperatur von 20 °C zu erreichen.

Dies bei geöffnetem Thermostatventil. Diese Heizwassermenge lässt sich am Thermostatventil einstellen – jeder Radiator muss also «ausgelitert» werden! Dann verteilt sich die Heizwassermenge auch richtig; die Wärme wird richtig abgegeben.

Ohne hydraulischen Abgleich heizt der grösste Radiator am meisten, die nachfolgenden erhalten zu wenig Wärme, weil sie ja schon abgegeben ist. Das Wasser sucht sich eben immer den Weg des geringsten Widerstands.

Ist dieser hydraulische Abgleich gemacht, sind nicht nur die Mieter zufrieden, denn sie haben überall gleich warm. Der Wasserhaushalt im Heizsystem stimmt, und der Kessel arbeitet noch sparsamer, weil er die Wärme, die er produziert, nun auch problemlos absetzen kann.

Weil aber kein Installateur gratis arbeitet, muss der Hauswart nun die Verwaltung überzeugen, das Geld für diese «Sanierung» in die Hand zu nehmen. Das kann härter sein, als Frau Meier Nein zu sagen...

*Name frei erfunden

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.erdgas.ch



Links unten am Kessel der Kondensatablauf (in Trichter)

Aquapol – Dauerhafte Mauer trockenlegung auf sanfte und natürliche Weise – ohne Strom oder Chemie

Feuchte Keller nachhaltig trockenlegen

► **Modergeruch, abblätternde Farbe, Schäden am Verputz und hohe Luftfeuchtigkeit: Das sind Erscheinungen, die sich in manchen Kellern von älteren Häusern unangenehm bemerkbar machen. Während Schimmelpilze gar die Gesundheit gefährden, setzen bröckelnde Putze und Mauern der Bausubstanz zu. Oft verschlechtert sich auch das Klima spürbar. Seit 1985 legt Aquapol Gebäude auf sanfte Art trocken – ohne Chemie, ohne Strom und ohne Eingriff ins Mauerwerk.**

MAUERFEUCHTE-ANALYSE. Eine erste Inspektion durch unseren Fachberater ist kostenlos. Er analysiert die möglichen Feuchtigkeitsursachen und prüft die Einsatzmöglichkeit des AQUAPOL-Verfahrens und der AQUAPOL-Sanierungstechnik. Falls das AQUAPOL-Verfahren zur Problemlösung geeignet erscheint, erfolgt als nächstes eine Grosse Objektanalyse durch den technischen Dienst, welche etwa 6 Stunden dauert.

TECHNISCHE OBJEKT-ANALYSE. Die anschliessende Objekt-Analyse kostet ca. 1600.– (je nach Grösse des Objekts) und gibt genauen Aufschluss über die Durchfeuchtung der Mauern, deren Ursachen und das den Kundenzielen entsprechende Sanierungsprogramm. Anhand von Bohrmehlproben aus dem Mauerwerk wird dazu nicht nur der prozentuale Feuchtigkeitsanteil, sondern auch der Versalzungsgrad von Putz und Mauer ermittelt. Die Auswertung erfolgt mit mobilen Labor-messgeräten vor Ort gemäss anerkanntem wissenschaftlichen Standard für Messverfahren. Zusätzlich wird das ganze Objekt auf weitere Feuchtigkeitsbelastungen untersucht. Im anschliessenden Gespräch werden die Massnahmen sowie das Sanierungsprogramm inkl. Kosten erläutert.

SCHIMMELPILZBERATUNG. Ist keine Mauerfeuchtigkeit im Spiel, sondern nur Schimmelpilz und/oder Modergeruch aufgrund zu hoher Luftfeuchtigkeit, schafft die AQUAPOL-Schimmelpilz-Be-

ratung für 280.– (max. 3 Räume) Abhilfe. Jegliches Auftreten von Schimmelpilz darf aus gesundheitlichen Gründen nicht toleriert werden. Nach einer Analyse mit speziellen Messgeräten erhalten Sie eine Liste der nötigen Massnahmen zur dauerhaften Behebung des Problems.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
AQUAPOL Schweiz, 6023 Rothenburg,
041 280 11 22
www.aquapol-tv.ch
Rufen Sie an für eine kostenlose Mauerfeuchte-Analyse oder eine Schimmelpilz-Beratung!



Bohrmehl-Analyse mit mobilem Laborgerät

Schimmelpilze in Innenräumen langfristig verhindern

► **Schimmelpilze sind nicht nur unschön. Von Schimmelpilzen und feuchten Wohnungen kann eine Gefahr für die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner ausgehen. Umso wichtiger ist es, die befallenen Stellen richtig zu sanieren. Fachleute von Schlagenhauf wissen wie – und klären dabei auch die Ursachen ab und beheben allfällige Mängel.**

Gerade in der kälteren Jahreszeit kommen sie in vielen Wohnungen und Häusern zum Vorschein: Schimmelpilze. Sie entstehen dort, wo die Feuchtigkeit zu hoch ist. Bei einer relativen Luftfeuchtigkeit von mehr als 70 Prozent an der Wandoberfläche herrschen optimale Bedingungen für ihr Wachstum. Beliebte Oberflächen sind Hölzer, Gipskarton, Tapeten oder Farben – sämtliche Materialien, die genügend Nährstoffe bieten. «Oftmals wird der Befall spät entdeckt, da Schimmelpilze erst ab einer bestimmten Grösse mit blossen Auge erkennbar sind», sagt Marcel Boll von der Firma Schlagenhauf für Malen, Umbau und Fassaden. Aber auch wenn man sie nicht sehen kann: Ihre Sporen werden beim geringsten Lufthauch aufgewirbelt und treiben stundenlang in der Luft. Treten sie in grossen Mengen auf, können sie zu Beschwerden wie Schleimhautreizungen, Atemwegsbeschwerden, Erkältungen, Allergien und Asthma führen. «Befallene Räume sollten aus diesem Grund möglichst rasch und nachhaltig saniert wer-

den», so Marcel Boll, Spezialist für Fragen rund um Schimmelpilz in Innenräumen. **BEI DEN URSACHEN ANSETZEN.** Eine zu hohe Feuchtigkeit kann nutzungs- oder baubedingte Ursachen haben; in der Regel ist es eine Kombination aus beiden. Zu den nutzungsbedingten Ursachen gehören ungenügendes oder falsches Lüften, eine erhöhte Feuchtigkeitsproduktion beispielsweise durch Luftbefeuchter oder Zimmerpflanzen, verdeckte Wandoberflächen, welche die Bildung von Kondens- oder Tauwasser begünstigen sowie eine falsche Beheizung. Bautechnische Ursachen sind sogenannte Wärmebrücken wie Balkone oder Heizkörpernischen. Aber auch eine ungenügende Wärmedämmung oder eine luftdichte Bauweise begünstigen die Entstehung von Schimmel.

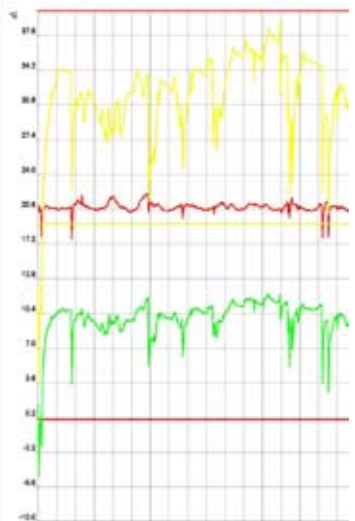
«Es ist wichtig, die Ursachen genau zu kennen, denn langfristig können Schimmelpilze nur durch die nachhaltige Veränderung des Nutzungsverhaltens und die Beseitigung von Baumängeln verhindert werden», erklärt Marcel Boll. Spezialisten nehmen zur Abklärung einen Augenschein vor und messen bei Bedarf über einen längeren Zeitraum die Raumluftfeuchtigkeit und Raumlufttemperatur (siehe Bild). Mittels einer Wärmebildkamera wird zudem die Oberflächen-temperatur der Wände ermittelt, um die Wärmebrücken zu eruieren.

RICHTIG SANIEREN HEISST AUCH VORSORGEN. Aufgrund der Befunde wird ein

Sanierungskonzept erarbeitet. «Je nach Art und Grösse des Schadens können die Arbeiten sehr umfangreich sein und beträchtliche Schutzmassnahmen erfordern», sagt Marcel Boll. Im Gegensatz zu früher können dabei giftstofffreie Mittel eingesetzt werden. Der Schimmelpilz wird als erstes mit einer Desinfektionslösung möglichst vollständig nass entfernt, um die Konzentration der Pilzsporen in der Luft während der Sanierung zu minimieren. Anschliessend müssen die Pilzzellen und -sporen mit einer Wasserstoffperoxid-Lösung abgetötet werden. Bei einem Bewuchs tiefer liegender Schichten wird der befallene Untergrund – zum Beispiel eine Tapete oder Gipsplatte – ausgebaut oder mit einer Putzfräse vollständig entfernt.

Nach der Behandlung wird der Untergrund mittels mineralischer Putze wieder aufgebaut und mit mineralischen Farbsystemen beschichtet. Die Wand sieht damit wieder aus wie neu. Doch Vorsicht: Abgeschlossen ist die Sanierung erst, wenn Bewohner, Verwaltung und Eigentümer wissen, was zu tun ist, um einen erneuten Befall auszuschliessen. Von der professionellen Anleitung zum richtigen Lüften bis hin zu einer Beratung für eine optimale Wärmedämmung der Fassade oder eine automatische Lüftung gibt es vielfältige Massnahmen, die Schimmelschäden verhindern.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** www.schlagenhauf.ch



KWC Armaturen: «Starker Vierer» für Neubau und Umbau

► **Für jedes Segment qualitativ und ästhetisch hochwertige Armaturen herzustellen, die den Anforderungen von Planern, Architekten und Investoren gerecht werden, ist das Ziel von KWC, dem führenden Schweizer Armaturenhersteller.**

Vielfalt kommt dabei innerhalb der einzelnen Armaturenlinien in deren Tiefe und einem breitem Einsatzspektrum zum Tragen, nicht in einer hohen Designfülle ohne Tiefgang. So deckt KWC mit vier starken Armaturenlinien die Bandbreite vom günstigen Mietwohnungsbau bis zum hochwertigen Eigentumsbereich ab. KWC setzt dabei auf herausragende Qualität, zukunftsgerechte und nachhaltige Technik, auf kompromissloses Design und ein kundengerechtes Preis-/Leistungsverhältnis. Die Linien KWC WAMAS, KWC DOMO, KWC AVA und KWC ONO bieten Planern und Investoren im Neubau und Umbaubereich Freiheit bei der Auswahl und gleichzei-

tig die Sicherheit einer guten Investition. Innovative, zukunftsorientierte Lösungen mit Blick auf Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Nachhaltigkeit stehen bei KWC im Mittelpunkt – ein Blick auf das aktuelle Sortiment überzeugt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
KWC AG
5726 Unterkulm
Tel. 062 768 68 68
www.kwc.ch



ProCasa – Das Komplettbad. Funktional und elegant.

► **RICHNER lanciert ihr überarbeitetes Eigenmarkensortiment ProCasa. Ab sofort sind in sich abgestimmte Komplettbäder in drei unterschiedlichen Stilrichtungen und Preisklassen erhältlich.**

Ein Bad hat viele Bedürfnisse zu erfüllen. Es soll sowohl einladend wirken als auch einen repräsentativen Charakter aufweisen. Gründe genug, weshalb Bauherren bei der Einrichtung des Badezimmers ein besonderes Augenmerk auf eine harmonische Ausstrahlung und hohe Wertigkeit der Produkte legen. Und gerade weil die Ausstattung der Badezimmer in den letzten Jahren immer mehr an Stellenwert gewonnen hat, ist in den Ausstellungen oft eine unzählige Vielfalt an unterschiedlichen Produktdesigns und Preisklassen zu finden.

Mit der Lancierung des Komplettbades ProCasa reagiert RICHNER auf das Kundenbedürfnis nach effizienteren Auswahlverfahren und Stilsicherheit. Im Komplettbad inbegriffen sind die Sanitärkeramik, Möbel, Armaturen, Garnituren, Wand- und Bodenplatten. Doch trotz vorgegebenem Badsystem muss der private Bauherr nicht auf persönliche Vorlieben verzichten.

Die Ausstellungsberater präsentieren ihren Kunden vielfältige Möglichkeiten, die ausgewählte Linie mit individuellen Farbgebungen oder Materialien zu ergänzen. Auf diesem Weg gelangt jeder Bauherr zu seinem ganz persönlichen Traumbad.

Das Komplettbad ProCasa ist in drei unterschiedlichen Ausführungen und Preisklassen erhältlich. ProCasa Cinque fällt durch seine eckigen Formen auf, die sich fließend in moderne Wohnkonzepte einfügen. ProCasa Tre hingegen bezaubert durch weiche und geschwungene Formen. Die Linien Tre und Cinque eignen sich besonders für den Einsatz in Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Gut zu wissen: die Linie Uno wurde speziell für das schmale Budget und für den Einsatz in Objekten und Mietwohnungen konzipiert.

ÜBER DAS UNTERNEHMEN. RICHNER ist ein führendes Schweizer Grosshandelsunternehmen für Bäder, Parkett sowie keramische Wand- und Bodenplatten. Gesamtschweizerisch ist RICHNER an 40 Standorten vertreten. Die nach den neusten Trends eingerichteten Ausstellungen präsentieren eine umfangreiche Auswahl an qualitativ hoch stehenden Produkten.



ProCasa Cinque



ProCasa Uno



► **WEITERE INFORMATIONEN:**
 RICHNER
 Industrie Neuchâtel
 5001 Aarau
 Telefon: 062 205 27 33
 Fax: 062 205 27 30
 Internet: www.richner.ch/procasa



ProCasa Tre

ANZEIGE



myHome2010

Die Immobilien-Fachmesse

VIEL MEHR AUSWAHL AN WOHNMÖGLICHKEITEN !

**In der Bauarena Volketswil (beim Volkiland)
 Freitag, 3. September, 10.00-19.00
 Samstag, 4. September, 10.00-17.00**

www.myhome2010.ch

Harmonie als Konzept: Keramik Laufen interpretiert einen Badklassiker neu

► **Schon mehrfach hat der führende Schweizer Badspezialist Keramik Laufen unter Beweis gestellt, dass er Badklassiker ebenso behutsam wie erfolgreich neu interpretieren kann. Mit modernaplust präsentiert Keramik Laufen jetzt eine komplette Überarbeitung der Schweizer Erfolgsserie moderna.**

Visuelles Merkmal von modernaplust sind die grosszügigen, trapezförmigen Waschbecken, die sich sanft zum Benutzer hin öffnen – und um das Becken herum genug Abstellfläche für Seifen, Cremes und andere Badutensilien bieten. Entwickelt wurde das Designkonzept vom Schweizer Designer Peter Wirz (Process Design, Luzern). Neben den Einzelwaschtischen in verschiedenen Grössen und Ausführungen, bietet modernaplust vom Start weg zahlreiche weitere Varianten: Doppelwaschtisch, Eckhandwaschbecken, Einbauwaschtische sowie unterbaufähige Waschtische. Kombiniert werden kann hier nach Lust und Laune, die Waschtische passen sich mit ihrer schlichten Eleganz und dem wertigen Auftritt jedem Badgrundriss und Wohnambiente an.

Auch bei den WCs und Bidets hält das Badprogramm mehrere Optionen bereit. Auf Basis des erfolgreichen Wand-WCs des Badklassikers moderna ist eine re-designte Version – moderna R – erhältlich, die auf alle Standardanschlüsse montiert werden kann. Neben dem Design standen auch die bequeme

und ergonomisch optimierte Benutzung im Fokus der Entwicklung.

Selbstverständlich gehören zu modernaplust auch komfortable Badewannen in verschiedenen Grössen. Mit ihren klaren Linien fügen sie sich nahtlos in das Gesamtbild der Serie ein. Als Material für die modernaplust-Badewannen hat Keramik Laufen unverwüstliches, dreieinhalb Millimeter starkes Stahl-emaillé gewählt, um die Wertigkeit und hohe Qualität des Programms zu unterstreichen. Dank eines integrierten Schallschutzes lassen sich die Badewannen zudem geräuscharm befüllen. Dazu passen perfekt die neuen extraflachen Stahlduschwannen Platina von Keramik Laufen.

Als Komplettdesign verfügt modernaplust natürlich auch über passende Möbel, Armaturen und Keramikablagen. Das Design der Möbel stammt von dem Wiener Designatelier Polka und ergänzt die Keramik perfekt. Die beiden Designerinnen Monica Singer und Marie Rahm haben ein modulares Möbelsystem entworfen, das selbst bei kompakten Grundrissen viel Stauraum bietet und sich individuell an verschiedenste Farbgebungen anpassen lässt: Blenden hinter den Griffmulden der Möbel in Blau, Rot, Grau, Schwarz, Eiche natur und Weisse sorgen für die persönliche Note im Bad.

Die bewusst schlicht gehaltenen Möbel mit ihren kratz- und wasserresistenten Oberflächen verfügen über ein aufge-

räumtes und übersichtliches Innenleben, das sich dank grosszügigen, individuell unterteilbaren Auszügen flexibel anpassen lässt. Für noch mehr Stauraum lassen sich die Unterbau-Möbel für die Waschtische wahlweise mit einer zusätzlichen Innenschublade ausstatten.

Die funktionale Ästhetik der Armaturen orientiert sich ebenfalls an der Geometrie des Trapezes – sie stammen aus der Designfeder des Schweizer Designers Sven Adolph (Momentum Design, Winterthur) und werden vom Schweizer Armaturenhersteller, der Similor AG, produziert. Der handliche Bügel verleiht den Armaturen nicht nur ihren unver-

wechselbaren Charakter, sondern erleichtert auch die Bedienung. Selbstverständlich sind auch für Bad und Dusche formschöne und funktionale Armaturen erhältlich, die das modernaplust-Ensemble zu einem harmonischen Ganzen ergänzen. Alle Armaturen sind mit der wassersparenden Ecototal-Kartusche und dem bedienerfreundlichen Trigon-System ausgestattet, das Komfort, Hygiene und Wassersparnis in sich vereint.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Keramik Laufen AG
Wahlenstrasse 46
4242 Laufen
www.laufen.ch



Armaturenlinie Triathlon von Similor Kugler: Klare Formen fürs Bad

► **Die einfache, schnörkellose Formensprache der Armaturenlinie Triathlon spricht alle an, die unter Design die Reduktion auf das Wesentliche verstehen. Die Badzimmerarmatur Triathlon wirkt elegant und modern. Die schlanke und filigrane Linienführung ist ein perfekter Eyecatcher für moderne Bäder.**

Das Armaturenprogramm Triathlon steht sowohl für schlichte Eleganz als auch für raffinierte Technik und funktionales Design. Hinter Triathlon steckt eine ausgereifte Armaturentechnologie. Zu den wichtigsten Merkmalen gehören die Ausstattung mit einer neuen, wasser- und energiesparenden Mischtechnik.

PERFEKT IN TECHNIK UND DESIGN

– Design: Triathlon steht für ein filigranes, klares Design und schlanke Bedienelemente.

– Technik: Eine neue Mischtechnik mit wassersparender Mengenbremse und Temperaturlimitierung entspricht den Standards des Energy-Labels des Bundesamtes für Energie. Die Temperaturlimitierung ist einstellbar.

– Sortiment: Triathlon ist in zahlreichen Varianten erhältlich: Als Waschtischmischer mit einer Ausladung von 110cm, respektive 145cm, mit hohem Sockel für Aufsatzbecken, aber auch als Wannenfüllkombination, als Bade-, Dusche- oder Bidetmischer.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Similor AG
Wahlenstrasse 46
4242 Laufen
www.similorgroup.com



Grenzenlos flaches Duschvergnügen

► **Bodengleiche Duschen setzen durch ihre zeitlos-elegante Formensprache optische Highlights in grosszügig geschnittene Bäder. Sie sind dank innovativer Einbausysteme, einer grossen Farbvielfalt und Zusatzausstattungen, wie die pflegeleichte Oberflächenvergütung oder rutschhemmende Antislip-Emallierung, die langlebigere und attraktivere Lösung im Vergleich zu durchgefliesten Duschbereichen. Die Produktpalette von Kaldewei bietet eine grosszügige Auswahl für die bodengleiche Badgestaltung.**

MEGATREND BODENGLEICH. Bodengleiche Duschen sind nicht nur optisch ansprechend, sondern überzeugen auch aus funktionaler Sicht. Die

Kaldewei Modelle zeichnen sich durch wesentliche Vorteile gegenüber durchgefliesten Duschbereichen aus: Hierzu gehört vor allem die hygienische Oberfläche aus Stahl-Email, die einen deutlich verminderten Reinigungsaufwand erfordert. Zusammen mit dem Einbau-System-Rahmen ESR sind zudem Feuchtigkeits- und Bauschäden durch defekte Silikonfugen vollständig ausgeschlossen. Ob komplizierte Ecklösung, Minibad oder grosszügig geschnittene «Wohlfühlloase» – mit einer Modellpalette von über 50 bodengleichen Duschen ist für nahezu jede Einbausituation eine passgenaue Lösung verfügbar.

DUSCHWANNEN IM XXL-FORMAT FÜR JEDE RAUMGRÖSSE. Zum Beispiel die Super-

plan-Modelle in XXL-Format aus Stahl-Email: Gerade für grossdimensionierte Duschebenen sind Material und Qualität von besonderer Bedeutung. Eine Gesamtstärke von 3,5 Millimetern garantiert langfristige Sicherheit durch eine unübertroffene Stabilität und mit den innovativen Einbausystemen von Kaldewei höchste Passgenauigkeit, einfache Montage und problemlose Revision.

Duschen in XXL-Grössen sind jedoch nicht nur für besonders komfortable Badezimmergrundrisse geeignet. Durch eine harmonische Verbindung zum umgebenden Raum lassen Sie auch kleine Bäder optisch grösser erscheinen und wirken durch einen fließenden Übergang vom Fliesenbo-

den zur Duschebene sehr elegant. Der schwellenfreie Einbau gewährleistet nicht nur einen kinderleichten, sicheren Ein- und Ausstieg, sondern sorgt dafür, dass die Duschfläche, falls erforderlich, mit einem Rollstuhl bequem befahrbar ist.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
 Franz Kaldewei GmbH & Co. KG
 Rohrerstrasse 100
 CH-5000 Aarau
 Tel.: 062 / 205 21 00
 Fax: 062 / 212 16 54
www.kaldewei.com



Bodengleiche XXL-Duschen aus edlem, langlebigem Kaldewei Stahl-Email setzen durch ihre zeitlos-elegante Formensprache optische Highlights in grosszügig geschnittene Bäder und fügen sich optimal in modern gestaltete Badeoasen ein. Und punkten gegenüber durchgefliesten Duschbereichen: Langlebigkeit, Pflegeleichtigkeit und Sicherheit sprechen für sich.

Auswirkungen von Tiefenlagern auf Gesellschaft, Wirtschaft und Lebensraum
«Ist unser Haus dann noch etwas wert?»

► Ein Tiefenlager für radioaktive Abfälle in unserer Umgebung – was heisst das für unsere Zukunft, unsere Kinder, unsere Natur und Landschaft? Solche Fragen stellen sich viele Menschen, wenn sie hören, dass in ihrer Region vielleicht ein Tiefenlager gebaut wird. Studien zeigen: Ein Lager bietet Chancen.

Für die Entsorgung radioaktiver Abfälle braucht es geologische Tiefenlager. Denn auch in Zukunft wollen Wanderer die Natur geniessen, Landwirte ihre Felder bewirtschaften und Menschen ihr gewohntes Leben führen können, ohne durch Hinterlassenschaften aus heutiger Zeit beeinträchtigt zu werden. Die Abfälle werden tief im Untergrund in einem dichten Gestein eingeschlossen, um sie so dauerhaft von unserem Lebensraum fernzuhalten.

GESICHT DER REGION BLEIBT. Wenn in einigen Jahrzehnten Lager in Betrieb sind, werden die Menschen, die in der Nähe wohnen, nichts davon spüren und nur wenig davon sehen. An einigen Orten werden Gebäude für Überwachung und Arbeitsabläufe stehen, die insgesamt etwa so viel Platz brauchen wie ein mittelgrosser Gewerbe-

betrieb. Davon abgesehen bleibt das Gesicht der Region vollumfänglich erhalten. Im Gebiet über der unterirdischen Einrichtung können Menschen leben und arbeiten, ohne irgendeiner Gefahr ausgesetzt zu sein.

Manche von ihnen werden bei ihrer Arbeit mit dem Lager zu tun haben. Zum Beispiel weil sie im dazugehörigen Besucherzentrum tätig sind. Oder für ein regionales Transportunternehmen arbeiten, das Aufträge für die Anlage ausführt. Forscher haben in Studien berechnet, dass im Zusammenhang mit einem Lager rund 100 neue Arbeitsplätze entstehen. Darüber hinaus generiert es zusätzliche Umsätze in der Region. Die wirtschaftlichen Impulse stützen die Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken; Haus- und Bodenbesitzer müssen keinen Wertverlust ihres Eigentums befürchten. Ein Lager hat zwar durchaus einige Nachteile, etwa die vorübergehende Lärmbelastung und den zusätzlichen Verkehr während der Bauphase. Insgesamt überwiegen die Vorteile aber deutlich.

RADIOAKTIVE ABFÄLLE KÖNNEN SICHER ENTSORGT WERDEN. Unsere Gesellschaft kann radioaktive Abfälle sicher entsor-



So zum Beispiel könnten die Oberflächenanlagen eines geologischen Tiefenlagers aussehen. Bild: maars, Zürich

gen, ohne Menschen heute oder in Zukunft übermässig zu belasten. In den nächsten Jahren entscheidet die Schweiz über die Standorte der Tiefenlager. Interessierte können sich in diesen Prozess einbringen. Sich zu engagieren und informieren lohnt sich.

KOSTENLOSE BROSCHÜRE. Eine kostenlose Broschüre zum Thema «Was kommt auf die Regionen zu?» mit detaillierten Informationen über die Auswirkungen

von Tiefenlagern ist auf www.nagra.ch (Rubrik «Download/Bestellung») verfügbar. Sie kann auch unter der Telefonnummer 056 437 11 11 bestellt werden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Nagra
 Hardstrasse 73
 5430 Wettingen
 Telefon: 056 437 12 39
 Fax: 056 437 12 96
www.nagra.ch

ANZEIGE

EIGENHEIM MESSE SCHWEIZ

Messe Zürich

www.eigenheim-schweiz.ch

Bauprojekte • Immobilien Architektur • Hausbau Umbau • Finanzierung

3.–5.9.2010

Halle 9, Fr–So 10–18 Uhr

Patronat
HEV Zürich
Hausbauverband

Parallelmesse

Medienpartner

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

X homegate.ch
Das Immobilienportal

**wohn
traum.tv**

Verbesserte Gebäudelabel-Resultate dank Solarkraftwerk

► **Gebäude-Energielabels wie Minergie oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), werden immer mehr zu wichtigen Kriterien bei der finanziellen Bewertung von Immobilien. Die Eigenstromproduktion durch ein Solarkraftwerk auf dem Dach oder an der Fassade des Gebäudes, verbessert die Energiekennwerte der betreffenden Liegenschaft und somit die Bewertung durch ein Gebäudelabel.**

WAS SIND GEBÄUDE-ENERGIELABELS?

Gebäude-Energielabels sind ein Instrument zur Bewertung des Gebäude-Energieverbrauchs. Sie geben dem interessierten Käufer oder Mieter wichtige Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und geben damit auch Aufschluss über die Gebäude-Nebenkosten.

Barbara Schaffner, Projektleiterin bei der energiebüro ag, erklärt: «Ein Gebäudestandard enthält oft zwei unterschiedliche Bewertungskriterien, den Gesamtenergieverbrauch und die Qualität der Gebäudehülle. Beim Gebäude-Energieausweis der Kantone (GEAK) ist diese Unterscheidung auch optisch auffällig mit der getrennten Klassierung der beiden Kriterien nach dem bekannten Schema A-F, wie man sie von Elektrogeräten her kennt.» Für das Erreichen des Labels Minergie/Minergie-P besteht ein Grenzwert für den Energieverbrauch pro beheizte Fläche. Der massgebende Energieverbrauch wird aus Verbrauchs- und Produktionswerten des Energiesystems (zum Beispiel von einem Solarkraftwerk) ermittelt. Nur bei Neubauten (Standard 2009) besteht auch eine zusätzliche Minimalanforderung an die Gebäudehülle. Das LEED-Label verteilt Punkte für verschiedene Massnahmen. Je nach erreichter Punktzahl wird das Label in vier Kategorien von «Normal» bis «Platin» vergeben.

WAS NÜTZT EINE ZERTIFIZIERUNG?

Eine kürzlich von der ZKB durchgeführte Studie kommt zum Schluss, dass zertifizierte Minergie-Häuser höhere Verkaufspreise erzielen und schneller vermietet werden. Die Reduktion des Energieverbrauchs wirkt sich direkt kostensenkend auf den Betrieb aus. Experten gehen davon aus, dass die Energiepreise langfristig steigen werden und der Kauf eines Minergie-zertifizierten Gebäudes eine sichere

Investition in die Zukunft darstellt. Neben dem direkten Einfluss auf den Wiederverkaufswert einer Immobilie haben Labels zudem Einfluss auf den Erhalt von Fördergeldern oder die Möglichkeit reduzierter Hypotheken.

WIE IST DER EINFLUSS EINES SOLARKRAFTWERKS AUF DIE BEWERTUNG?

«Die Eigenstromproduktion reduziert beim Labeling den Energieverbrauch des Gebäudes» fasst Brit Assmus, Leiterin der Solarberatung bei der energiebüro ag, den Einfluss eines Solarkraftwerks auf Gebäudelabels kurz zusammen. Der Vorteil bei der solaren Stromproduktion – verglichen mit der thermischen Solarenergienutzung für Warmwasser und Heizung – liegt darin, dass der Strom vollständig und sehr vielseitig gebraucht werden kann. Bei Überproduktion ist es möglich, den Strom automatisch über einen Zähler ins Netz zurückzuspeisen und bei Bedarf wieder zu beziehen. Die Eigenstromproduktion kann also bei der Energiebilanz zu 100% angerechnet werden. Energie in Form von Wärme oder Strom hat eine unterschiedliche Qualität. Strom ist eine höherwertige Energie, da Strom für eine grössere Vielfalt von Anwendungen gebraucht, ja sogar praktisch verlustfrei in Wärme umgewandelt werden kann. Minergie trägt der höheren Qualität von Strom dadurch Rechnung, dass die erzeugte (oder verbrauchte) Strommenge doppelt gewichtet wird, verglichen mit Wärme. Der Wert eines Solarkraftwerks ist mit der neusten Überarbeitung des Standards (Minergie 2009) noch gestiegen, da die Anforderung an die Gebäudehülle bei Renovationen weggefallen ist. Besonders bei technisch schwierigen und deshalb kostspieligen Wärmedämmmassnahmen kann ein renoviertes Gebäude die Minergieanforderungen dank dem Zubau eines Solarkraftwerkes trotzdem erfüllen.

Im Falle des LEED-Labels werden mit einem Solarkraftwerk Zusatzpunkte erzielt, mit denen eine höhere Kategorie erreicht werden kann, oder eine Zertifizierung überhaupt erst möglich wird.

FAZIT. Ein Solarkraftwerk produziert nicht nur Strom und wirft ein positives Image auf die Liegenschaft, sondern erhöht dank einer verbesserten Bewertung durch ein Gebäude-Energielabel auch deren Verkaufs- und Vermietungswert.



Ziegeldicht verlegte Solarmodule helfen mit, dass bei dieser Altbausanierung in Basel unter Beachtung des Stadtbildschutzes ein preisgekröntes Null-Wärmeenergie-Haus entstanden ist.



Das grösste Solarkraftwerk der Zentralschweiz steht auf einem Minergie-zertifizierten Einkaufszentrum.

AUTOR:

Barbara Schaffner
Dr. phys. ETH / MEST
Barbara Schaffner ist Projektleiterin für Solarberatung bei der energiebüro ag, der führenden Solaringenieurfirma der Schweiz. Sie hat Physik und Energiewissenschaften studiert und in Medizinphysik promoviert.

WEITERE INFORMATIONEN:

energiebüro ag
www.energieburo.ch

ENERGIEBÜRO: KOMPETENZZENTRUM FÜR PHOTOVOLTAIK.

Das führende Schweizer Ingenieurunternehmen für Photovoltaik ist seit 1996 auf gebäudebasierte Solarkraftwerke spezialisiert. Es gewann für seine Arbeiten über ein Dutzend nationale und internationale Auszeichnungen, unter anderem den Europäischen Solarpreis für die grösste Stadionanlage der Welt (Stade de Suisse Wankdorf Bern).
Website: www.energieburo.ch

Velopa übernimmt Vertretung

Freiraumsortiment von Sineu Graff jetzt in der Schweiz erhältlich

► **Sineu Graff ist die international führende Marke für innovative Stadtmöblierung. Seit dem vergangenen Februar vertritt das Spreitenbacher Unternehmen Velopa AG den französischen Hersteller exklusiv in der Schweiz.**

Via Velopa können interessierte Städte und Gemeinden die gefragtesten Artikel modernen Freiraummobiliars beschaffen: Sitzbänke, Abfallbehälter, Pflanzgefässe und Baumscheiben.

ÄSTHETISCH UND VANDALENSICHER. Die Produkte von Sineu Graff kombinieren einen aussergewöhnlichen Stil für Stadtmöblierung mit Ergonomie und bestem Komfort. Die erprobten Materialien sind auf die harten Anforderungen im öffentlichen Raum ausgelegt. Darüber hinaus sind die Produkte im

besten Sinne nachhaltig produziert: So werden ausschliesslich FSC-zertifizierte Hölzer verwendet, die gesamte Materialbehandlung erfolgt lösungsmittelfrei und auch die Abfallbewirtschaftung im französischen Produktionswerk ist vorbildlich.

«ALLE WELT» ALS REFERENZ. Velopa-Geschäftsleiter Alfred Rast: «Das neue Sortiment schärft unser Profil als öffentlicher Beschaffungspartner. Zudem lassen sich gerade unsere Absperrlösungen gut mit der Stadtmöblierung kombinieren.» London, Paris, Helsinki... viele klingende Städtenamen setzen auf Produkte von Sineu Graff – genau so wie eine wachsende Zahl kleiner Gemeinden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.velopa.ch



Sitzbänke, Abfallbehälter und Pflanzgefässe in robuster Qualität und schönem Design.

ANZEIGE



Wohnüberbauung, Safenwil



Wohnüberbauung, Burgdorf (Sanierung)

Energiesparen? Wir wissen wie! Mit einem gut geplanten Dachsystem.

Mit einem Sarnafil® Dachsystem erhalten Sie auch eine umfassende Beratung, den nötigen technischen Support, eine professionelle Qualitätssicherung, umfassende Garantieleistungen...



Sika Sarnafil AG, Industriestrasse 26, 6060 Sarnen
Tel. 058 436 79 66, Fax 058 436 78 17
info.sarnafil@ch.sika.com, www.sarnafil.ch



Sarnafil®

Der Schindler 6300 – ein durchdachtes Austauschpaket

► In der Schweiz hat ein solide gebautes Gebäude eine Lebensdauer von etwa 100 Jahren. Bereits nach 25-30 Jahren ist es allerdings angebracht, sich über den Ersatz des Aufzuges Gedanken zu machen. Der neue Schindler 6300 mit seiner hohen Flexibilität und den zahlreichen Designvarianten ist das derzeit attraktivste Austauschprodukt auf dem Markt. Er überzeugt durch ein modernes Design, hohe Laufruhe, Sicherheit und eine gute Energieeffizienz.

Von allen Transportmitteln sind Aufzüge am langleblichsten: Während ein Auto bereits nach acht bis zehn Jahren auf Halde geht und ein Flugzeug nach zwanzig Jahren verschrottet wird, hat ein Aufzug eine Lebensdauer von 20 bis 30 Lebensjahren. Dieses Alter erreicht er allerdings nur, wenn er regelmässig und professionell gewartet wird. Zudem hängt die Lebensdauer eines Aufzuges auch stark von seiner Beanspruchung ab.

REPARIEREN, MODERNISIEREN, AUSTAUSCHEN. Die ersten 15 Jahre wird ein Aufzug üblicherweise repariert, später dann ist eine Modernisierung angebracht, um Komfort und Sicherheit zu erhöhen. Von den rund 180 000 Aufzügen in der Schweiz ist heute allerdings fast die Hälfte älter als 25 Jahre, mit einer veralteten Technologie. Zum Beispiel fehlt oft die Kabinenabschlussstüre, die Anhaltgenauigkeit ist nicht optimal und die Notrufeinrichtung besteht bloss aus einem einfachen Klingelton im Treppenhaus. Bei solchen Aufzügen ist es deshalb angebracht, die Anlage als ganzes auszutauschen. Allerdings sind die Anforderungen an Austauschvorhaben dieser Art sehr komplex. Liftschächte in älteren Liegenschaften haben oftmals keine Normmasse. Sie sind ev. durch die Alterung verformt und in der Regel schmaler als jene in Neubauten. Hier braucht es eine Austauschlösung, die sich flexibel dem vorhandenen Schachtraum anpasst und ihn optimal ausnützt. Zudem sollte die Umbauphase möglichst kurz dauern und Geräusch- und Schmutzmissionen sollten so gering wie möglich ausfallen, denn diese Liegenschaften sind üblicherweise bewohnt.

EINE FERTIGLÖSUNG MIT ZAHLREICHEN VORTEILEN. Mit dem durchdachten Austauschpaket Schindler 6300 profitiert der Kunde von einer Fertiglösung, die genau das bietet, was für Wohngebäude und einfachere Geschäftshäuser von Bedeutung ist:

- Ein hoch standardisiertes Produkt, das auf den Stärken des bewährten und erfolgreichen Neuanlagenprogrammes Schindler 3300 und Schindler 5300 aufbaut.

- Vorkonfigurierte Produktkomponenten, die praktisch aus der Lieferbox eingebaut werden können.
- Eine um rund 40 Prozent kürzere Austausch- und Montagezeit, die zu wenig Einschränkungen für die Hausbewohner führt.
- Ein Aufzug zu einem einmaligen Preis-Leistungsverhältnis, der mit seinen vier Dekorlinien und zwanzig verschiedenen Farben sämtliche Designwünsche befriedigt.
- Ein Aufzug, der die strengsten europäischen Sicherheitsauflagen erfüllt (z.B. EN 81-70, Zugänglichkeit von Aufzügen für Personen mit Behinderungen und EN 81-73, Verhalten im Brandfall).

Flexibilität beweist der Schindler 6300 insbesondere bei der Kabine und den Türen: Die Kabine kann in 10mm-Schritten an die Masse auch sehr schmaler Schächte angepasst werden. Dank zusätzlicher raumsparender Eigenschaften wie dem maschinenraumlosen Antrieb oder der Möglichkeit, die bestehenden Schachttürrahmen weiter zu verwenden, fügt sich der Schindler 6300 passgenau in das Gebäude ein. Dank den neuen Tragmitteln anstelle von herkömmlichen Stahlseilen und dem getriebelosen Antrieb bewegt sich der Aufzug zudem sehr geräuscharm.

Von ihrem neuen Produkt überzeugt ist auch Ursula Karrer, deren Mutter an der Pilatusstrasse in Luzern eine Liegenschaft besitzt: «Wir mussten den alten Aufzug aus dem Jahr 1967 ersetzen, weil er immer reparaturanfälliger wurde. Der Schindler 6300 ist ein echter Qualitätsfortschritt: Früher hörte man in den Wohnungen, wenn jemand den Aufzug benutzte. Der neue Lift aber fährt praktisch unhörbar. Er ist schön und hell, rollstuhlgängig und dank der guten Schachtausnutzung hat es jetzt Platz für 5 statt 4 Personen. Die Umbauphase war kurz und ging problemlos vonstatten.»

Der Schindler 6300 ist das zurzeit attraktivste und kompetitivste Austauschprodukt für ältere Liegenschaften auf dem Schweizer Markt. Er steigert den Wert der Liegenschaft nachhaltig und erfüllt alle heutigen Komfort- und Sicherheitswünsche.

INTERNET. www.schindler.ch > Ersetzen > Ersatzaufzüge. Online-Konfiguration des Kabinendesigns Schindler 6300: www.schindlermodernization.com

► **WEITERE INFORMATIONEN:** www.schindler.ch



ENERGIEEFFIZIENZ IM GRÜNEN BEREICH Der Schindler 6300 ist sehr energiesparend und hilft den Kunden, ihre Betriebskosten nachhaltig zu senken: Das neue Austauschprodukt wurde gemäss der 2009 publizierten Energieeffizienzrichtlinie 4707 für Aufzüge des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI) klassifiziert. Der weit herum angesehene VDI ist eine unabhängige Organisation, die die Interessen von Ingenieuren und Naturwissenschaftlern in Deutschland vertritt. Er hat ein technisches Regelwerk aufgebaut, das heute mit über 1700 gültigen VDI-Richtlinien das breite Feld der Technik weitgehend abdeckt.

Die VDI-Richtlinie 4707 ordnet die Energieeffizienz von Aufzügen in sieben Verbrauchsklassen (A bis G oder grün bis rot) ein, wobei die grüne A die beste Klasse ist.

Energie verbraucht ein Aufzug nicht nur während des Fahrens, sondern auch im Standby-Betrieb. Bei der VDI-Messung wurden neben diesen Komponenten ebenfalls die Einsatzhäufigkeit eines Aufzuges, seine Geschwindigkeit sowie die Hubhöhe des Schachtes berücksichtigt.

Durch Schindler und unabhängige Unternehmen durchgeführte Messungen zeigen, dass der Schindler 6300 durchschnittlich eine grüne B erreicht. Er ist damit ein überzeugendes Beispiel optimierter Energienutzung.



ECKDATEN. Nutzlast: 320 – 1125 kg, 3 – 15 Personen
Förderhöhe: max. 60 m oder 20 Haltestellen
Kabinenbreite: 760 – 1575 mm
Kabinentiefe: 900 – 2100 mm
Antrieb: getriebelos
Geschwindigkeit: 1 m/s oder 1.6 m/s
Ausstattung: 4 Dekorlinien, 20 Farben, Glastableaus

Langfristig cool bleiben

► **Der heisse Sommer macht auch vor Büros und Wohnräumen nicht halt. Anders als im Freien, wo Schwimmbäder, Flüsse oder Seen zum Abkühlen einladen, braucht es drinnen eine gezielte Unterstützung, um angenehm kühl durch die heisse Zeit zu kommen. Ganz einfach zum Beispiel mit einem mobilen Klimagerät von Walter Meier. Wer auf lange Zeit hinaus einen kühlen Kopf bewahren will, setzt auf ein massgeschneidertes Raumklima-Konzept. Dazu gehören nicht nur die Produkte selbst, sondern auch der Service dahinter.**

HOHE BETRIEBSSICHERHEIT. Wie beim Heizen bereits seit Jahren üblich, bietet Walter Meier neu auch im Bereich Kühlen «Full Service»-Verträge an. Die Vorteile liegen auf der Hand: eine hohe Betriebssicherheit, ein ökologisch sinnvoller Betrieb, die gesteigerte Werterhal-

tung sowie fix kalkulierbare Kosten. Zudem werden «Full Service»-Verträge von Walter Meier bis ins zehnte Betriebsjahr angeboten, was einen langfristig cool bleiben lässt.

VERTRÄGE NACH WAHL. Der «Full Service»-Leistungsumfang ist je nach Vertragsart unterschiedlich. Als einfachste Variante gilt der Vertrag «basic», bei dem eine Wartung pro Jahr mit eingeschlossen ist. Wer sich für das Angebot «security» entscheidet, hat zusätzlich die Störungsbehebungen mit dabei. Ganz auf der sicheren Seite ist man mit dem «security Vollkasko»-Modell, bei dem sämtliche Kosten abgedeckt sind, wie zum Beispiel Revisionen, Störungen sowie Verbrauchs- und Ersatzteile.

SERVICE UND BERATUNG. Hinter einem «Full Service»-Vertrag stehen aber vor allem die Mitarbeitenden von Walter Meier. Rund 300 Service-Techniker sind

rund um die Uhr bereit, um bei einer allfälligen Störung sofort zum Einsatz zu kommen.

Um sich langfristig auf ein optimales Raumklima verlassen zu können, braucht es eine individuelle Klimailösung. Eine persönliche Beratung vor Ort zeigt sämtliche Möglichkeiten auf, wie das Raumklima auf Dauer verbessert werden kann – und wie sich nicht zuletzt auch Kosten sparen lassen. Als Fachpartner im Bereich Raumklima bietet Walter Meier zum Beispiel auch Unterstützung, wenn das Kältemittel R22 ersetzt werden muss. Bei Fragen oder für eine Beratung genügt der Anruf auf die gratis InfoLine 0800 867 867.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Walter Meier
www.waltermeier.com
0800 867 867

Airwell

 **MITSUBISHI ELECTRIC**
Changes for the Better

Carrier

ANZEIGE

tolle Aussichten



Als KMU haben Sie mit WIR
mehr Kunden
mehr Umsatz
mehr Gewinn
Rufen Sie uns an:
0848 133 000

WIR Bank
www.wirbank.ch

Basel • Bern • Chur • Luzern • St. Gallen • Zürich • Lausanne • Lugano

Bauen & Modernisieren

► Bereits im Vorfeld der 41. Messe Bauen & Modernisieren zeichnet sich ab, dass die gezeigten Innovationen der über 600 Aussteller, die zahlreichen geplanten Vorträge, die 14 Sonderschauen und das vielseitige Rahmenprogramm auf grosses Besucherinteresse stossen werden. Die Messe Bauen & Modernisieren mit der parallel stattfindenden Eigenheim-Messe Schweiz wird vom 2. – 6. September 2010 eine Informationsplattform für innovatives, nachhaltiges Bauen sein.

Hier ein paar Highlights

- **PODIUMSDISKUSSION «CLEVERE EFFIZIENZ»** (2.9.2010) Energielösungen für die 2000 Watt-Gesellschaft
- **SCHWEIZER SOLARPREIS 2010** (3.9.2010) CHF 100 000 für die besten PlusEnergieBauten, verliehen von Stararchitekt Lord Norman Foster
- **VORTRAGSREIHE «DER KÖNIGSWEG DER GEBÄUDEERNEUERUNG»**, unter dem Patronat von EnergieSchweiz
- **SONDERSCHAU KOMPETENZZENTRUM MINERGIE, DAS GEBÄUDEPROGRAMM, KANTONALE FÖRDERPROGRAMME**

- **FACHKONGRESS «WOHNEN IM ALTER»** (2.9.2010) mit neusten Information und Planungsrichtlinien für seniorengerechtes Bauen
- **WELLNESSOASEN ZUHAUSE**. Entspannung pur: eine ganze Messehalle widmet sich ausschliesslich dem Badezimmer und seinen Oasen
- **KOMFORTKÜCHEN UND IHRE GERÄTE** Alles was es braucht, um gesund, komfortabel und energieeffizient zu Backen und zu Kochen

THEMEN DER WEITEREN SONDERSCHAUEN:

Sicherheit zu Hause. Boden-Welten. IG Passivhaus Schweiz. Erneuerbare Energien - zukunftsorientierte, nachhaltige Energiequellen. Altbau. Solarenergie - die umweltgerechte Lösung. Intelligentes Wohnen – Mehrwert dank Vernetzung. Bild und Ton im ganzen Haus. Feng Shui.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

ZT Fachmessen AG
Pilgerweg 9
CH-5413 Birmenstorf
Telefon: 056 204 20 20
Fax: 056 204 20 10
info@fachmessen.ch
www.fachmessen.ch



Bauen & Modernisieren - der Hotspot 2010 für innovatives Bauen.

**modernisieren
bauen**
2. – 6.9.2010
Do–Mo 10–18

Messe Zürich
www.bauen-modernisieren.ch

Messe: Bauen & Modernisieren
Datum: 2. – 6. September 2010
Ort: Messe Zürich, Halle 1 - 7
Öffnungszeiten: täglich 10-18 Uhr
Info: www.bauen-modernisieren.ch

EIGENHEIM MESSE SCHWEIZ

www.eigenheim-schweiz.ch

Messe Zürich
3. – 5. September 2010

Messe: Eigenheim-Messe Schweiz
Datum: 3. – 5. September 2010
Ort: Messe Zürich, Halle 9
Öffnungszeiten: Fr-So 10-18 Uhr
Info: www.eigenheim-schweiz.ch

Universal-Unterstand Typ TORO

► Der Universal-Unterstand Typ TORO, entwickelt und hergestellt von «arnold systems ag», bietet eine ideale Lösung für Ordnung und Wetterschutz von Fahrrädern, Mofas, aber auch Gartengeräten, Container usw.

Das moderne Design, insbesondere das Bogendach und die Wände aus Alu-Sinuswellband, gewährleisten die Gefälligkeit und erleichtern die Integration des Unterstandes in die Umgebung. Das Grundelement mit einer Länge von 3.8 m ist beliebig erweiterbar.

Zusatzrüstungen wie Seitenwände und Frontschiebetüren werten den Unterstand zum abschliessbaren Raum, in der Funktion eines Aussenkellers, auf.

Dank den eigenen Fabrikationsstätten von «arnold systems ag» sind sowohl Normartikel wie Fahrradhalter und Unterstände wie auch individuelle Lösungen und Spezial-Ausführungen schnell, zuverlässig, in hochwertiger Qualität und dennoch kostengünstig realisierbar.

Die Bedachungssysteme werden von «arnold systems ag» geliefert und montiert angeboten.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Arnold Systems AG
Bedachungssysteme
Sälistrasse 61, 4600 Olten,
Telefon: 062 296 81 81
Fax: 062 296 08 27
info@arnoldsystems.ch
www.arnoldsystems.ch



Alternatives Nutzungskonzept für Geschäftsliegenschaften

► **Das Interesse von Investoren und institutionellen Anlegern an Wohnüberbauungen steigt nach wie vor. In einem ausgetrockneten Markt sind rentable Projekte im Wohnungsbau sehr gefragt. Ganz anders präsentiert sich die Situation bei den Geschäftsliegenschaften**

Allein im Wirtschaftsraum Zürich sind 691 000m² «Leerfläche» im Angebot. Tendenz zunehmend. Das gebremste Wirtschaftswachstum wirkt sich negativ auf den Bedarf an Gewerbefläche aus. Der Trend nach Grossraumbüros, die Automatisierung, die gesteigerte Prozesseffizienz mit der Option für geteilte Büros (shared office) – fördert den Leerstand zusätzlich. Gesucht sind also Nutzungsalternativen zur traditionellen Geschäftsliegenschaft. Eine mögliche Ergänzung kann die Integration eines sogenannten Office Business Centers sein. Im Vergleich zur «leeren Fläche» gibt es in der Schweiz ein relativ kleines Angebot an ausgebauten, strukturierten Flächen in Office Business Centers. In der Schweiz sind das gerade mal 50 Center mit einer Gesamtfläche von 36'000 m². Und die Bedürfnisse eines Büromieters in einem Office Business Centers liegen völlig anders, als jene des klassischen Leerflächen-Mieters. Also eine völlig andere Zielgruppe in einem noch wenig bearbeiteten Markt.

ERWEITERTES MARKTPOTENTIAL. Büroräume zu vermieten! Ein Angebot, das immer weniger Interessenten findet. Genau gegenläufig ist der Trend bei komplett eingerichteten Büros in Office Business Centers. Denn Office Business Center-Kunden haben Bedürfnisse, die durch ein traditionelles Angebot nicht befriedigt werden können. Der Mietantritt erfolgt meist sehr kurzfristig (Bezug innerhalb 48 Stunden möglich) und der Mieter erwartet ein klares Leistungsgefüge. Bezüglich Büroinfrastruktur muss alles vorhanden sein, was er zum Arbeiten benötigt – inklusive

«Anschluss» an verschiedenste Dienstleistungen. Wer sind die «typischen» Kunden eines Business Centers? Firmen, die einen neuen Markt erschliessen wollen gehören ebenso dazu wie KMUs – meist neu gegründete Firmen. Aber auch in Wachstumsmärkten expandierende Unternehmungen, die kurzfristig und für eine beschränkte Zeit Büros brauchen, nutzen immer häufiger das Angebot eines Office Business Centers. Damit eröffnen sich auch für Immobilienanbieter neue Perspektiven.

Ein Office Business Center eröffnen

– **ABER WIE?** Doch nicht jeder Besitzer oder Betreiber einer Liegenschaft bringt hier das nötige Know-how mit. Denn die Fragen nach der richtigen «Parzellierung» der Flächen, dem optimalen Layout und dem technischen Equipment erfordern die richtigen Entscheidungen. Und genau da beginnt die Arbeit von OBC Solutions. Das Unternehmen hat sich ganz auf den Neuaufbau von Office Business Centers spezialisiert. «Der steigende Bedarf nach Beratung und Support bei der Realisierung von Business Centers hat uns dazu bewogen, den Geschäftsbereich OBC Solutions zu gründen. Seit über 30 Jahren coachen und betreiben wir im In- und Ausland erfolgreich Office Business Centers», erklärt der CEO von OBC Solutions, Patrick Schaller, die Beweggründe für den jüngsten Geschäftsbereich der Gruppe. Nicht jeder institutionelle Anleger oder Immobilienanbieter möchte in Eigenregie ein Office Business Center betreiben. «In diesem Fall bieten wir Hand für verschiedenste partnerschaftliche Lösungen. Diese reicht von der operativen Führung durch OBC Solutions bis zu Beteiligungsmodellen», ergänzt Patrick Schaller.

INVESTITIONSSICHERUNG IN DREI PHASEN: ANALYSE, REALISATION, COACHING
Der Weg von der «leeren Fläche» zum erfolgreichen Office Business Center



Der Welcome-Desk als zentrale Anlaufstelle für Mieter und Besucher. Dort und im angegliederten Backoffice gibt's auch Sekretariats-Dienstleistungen auf Abruf.



Den Mietern eines Office Business-Centers stehen auch Sitzungs- und Konferenzräume zur Verfügung. Diese Räume können auch «externe» Kunden mieten.



Raumkonzept, Gebäude-Layout und Parzellierung sind für den wirtschaftlichen Erfolg eines Office Business-Center entscheidend.

unterteilt sich in drei Phasen: Analyse, Realisierung und Coaching. Die Analyse gibt Antwort auf die Frage, ob die Investition in ein Office Business Center grundsätzlich Sinn ergibt. Verschiedenste Faktoren sind für den Erfolg eines Office Business Centers entscheidend. So zum Beispiel die Objekttauglichkeit, der Standort, die Anbindung an Öffentlichen Verkehr, das wirtschaftliche Potential der Region aber auch die Konkurrenzsituation. In enger Zusammenarbeit mit dem Kunden und im Dialog mit Wirtschaftsinstitutionen und -exponenten der Region erstellt OBC Solutions eine fundierte Marktanalyse. In der zweiten Phase «Realisation» übernimmt OBC Solutions als Beratungs- und Koordinationsstelle die Planung und Umsetzung. Kernfragen sind dabei die sinnvolle und funktionale «Parzellierung» der verfügbaren Fläche,

der Ausbau der Infrastruktur und das Konzept für IT, Telekommunikation und Haustechnik.

Der Erfolg eines Office Business Centers hängt in hohem Masse auch von qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ab. Die Beratung und Ausbildung in den Bereichen Technik, Management und Kundenbetreuung bildet dazu die Basis des Coachings. Prozessoptimierung, Vertragsgestaltung, Aufbau von Kontakten zu Partner- und Wirtschaftsorganisationen sind weitere Bestandteile der dritten Phase.

► WEITERE INFORMATIONEN:

OBC Solutions AG
Office Business Center
Bahnhofstrasse 52, 8001 Zürich
Telefon: 044 214 60 00
www.obc-solutions.ch

Immobilien-Vermarktung: Eine Immobilien-Webseite für CHF 180.–

► Eine **PRODUKT-NEUHEIT** in der Immobilien-Branche: **www.iVIEWER.ch**. Zum sensationellen Preis von **CHF 180.–** kann eine Immobilie (Verkauf oder Vermietung) informativ im Internet präsentiert werden. Da das Produkt speziell für Immobilien entwickelt wurde, ist die Handhabung unkompliziert, verständlich und auf die Besonderheiten von Immobilien abgestimmt. Die Software der Firma ImmoServer kann kostenlos unter **www.iVIEWER.ch** getestet und auf dessen Einfachheit geprüft werden.

Mit der neuen Online-Software von ImmoServer können einfach und günstig Immobilien-Webseiten erstellt werden. Unter **www.iVIEWER.ch** einloggen und aus verschiedenen

Vorlagen den persönlichen Favoriten auswählen. Danach wird in fünf leicht verständlichen Schritten durch die Webseiten-Erfassung geführt. Die Aktivierung der Bezahlung erfolgt erst beim letzten Schritt und nachdem die genauen Rechnungsdaten eingetragen wurden. Bis dahin kann unbeschwert getestet und ausprobiert werden.

Zudem ist jederzeit eine Ansicht möglich, wie die Immobilien-Webseite, welche gerade erfasst wird, im Internet als Endprodukt aussehen wird.

Die Kosten für eine Immobilien-Webseite betragen CHF 180.– für 2 Monate Mindestlaufzeit und danach jeder weitere Monat CHF 90.–. Die Laufzeit ist frei wählbar.

ImmoServer-Kunden schätzen das langjährige Immobilien-Fachwissen und das breite Angebot an Dienstleistungen. Dies beweist auch die Anzahl von über 200 Internetseiten, welche von ImmoServer betreut werden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
 ImmoServer AG
 Stadtturmstrasse 19
 CH-5400 Baden
 Telefon: +41 56 209 01 55
 Fax: +41 56 209 01 59
 www.immoserver.ch
 info@immoserver.ch



ANZEIGE

ASA-Service AG

Ihr Partner für...

- **Rohrreinigung**
 Führender Anbieter für Inspektionen und Wartung aller Leitungen der Liegenschaftsentwässerung
- **Mobiltoiletten-Service**
 Moderner Mobiltoiletten-Service für Baufirmen, private Festanlässe bis zum Gross-Event
- **Containerreinigung**
 Marktleader für die Reinigung und Wartung von Kehricht- und Grüncontainern



Einer kam durch

ASA-Service AG

Industriestrasse 15
 9015 St. Gallen
 info@asa-service.ch

24 Stunden-Service
0848 310 200



www.asa-service.ch

Stellen Sie sich dem Konkurrenzkampf – Stillstand bedeutet Rückschritt!

DIE SIU-Unternehmerschulung – DIE Managementausbildung des Gewerbes

► **Wenn man an der Schwelle zu einer Führungsposition steht, in einer Kaderposition oder UnternehmerIn ist, wird neben fachtechnischen Kenntnissen unbedingt eine breite betriebswirtschaftliche Ausbildung benötigt, um dem Druck, der von allen Seiten auf einen einwirkt, erfolgreich die Stirn bieten zu können.**

Das SIU vermittelt dieses betriebswirtschaftliche Wissen praxisnah – garantiert durch ausgewiesene Referierende, die in der Praxis stehen und die Bedürfnisse der KMU kennen – in angenehmer Weise und auf qualitativ hohem Niveau.

In den zwei Semester dauernden SIU-Unternehmerschulungskursen wird berufsbegleitend in ca. 440 Lektionen das ganze Spektrum der Betriebswirtschaft behandelt.

Kursstart der nächsten Unternehmerschulungskurse ab 22. Oktober 2010 in Bern, Chur, Dagmersellen und Zürich (nächste Durchführung in Basel und St.Gallen 2011)

INFORMATIONSBENDE:
17. bis 31. August 2010

IM NOVEMBER 2010 VIERTE DURCHFÜHRUNG DES LEHRGANGES

«**DIPL. GESCHÄFTSFÜHRER/IN KMU SIU**»
In der heutigen Zeit ist es unerlässlich, dass die Management-Kenntnisse der Führungskräfte auf dem aktuellsten

Stand sind. Auf diese Weise verschaffen sich die EntscheidungsträgerInnen wesentliche Vorteile im harten Konkurrenzkampf.

VORAUSSETZUNGEN/ANFORDERUNGEN:
Eine betriebswirtschaftliche Vorbildung im Rahmen der SIU-Unternehmerschulung, Kaderstelle.

INHALT DER AUSBILDUNG: Coaching und Strategien im Konflikt/Mediation (16 Lektionen), Finanzmanagement (48 Lektionen) und Marketing (56 Lektionen); die Module können auch einzeln besucht werden.

DAUER DER AUSBILDUNG: 1 Semester, 120 Lektionen; 15 Kurstage à 8 Lektionen; Kursorte: Bern und Zürich

KURSSTART: Mitte November 2010

INFORMATIONSBENDE:
Bern: 13. September 2010
Zürich: 14. September 2010

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHER LEHRGANG FÜR GESCHÄFTSFRAUEN IN KMU
Die KMU Frauen Bern, Solothurn, Zürich und das SIU bieten – unterstützt durch die Schweizerische Metall-Union – einen Lehrgang für KMU Geschäftsfrauen an, der genau auf deren Bedürfnisse zugeschnitten ist: Aktuelle Themen aus dem Geschäftsalltag, als erstmalige Ausbildung oder zur Auffrischung des einst Gelernten, in kompakter Form.



Der Lehrgang startet im Oktober 2010 in Bern und Mitte Januar 2011 in Zürich.

DAUER DER AUSBILDUNG: 8 Monate (136 Lektionen); 24 Montagnachmittage und 5 Samstage (Bern); 24 Montagvormittage und 5 Samstage (Zürich)

INHALTE: Die Geschäftsfrau und ihr Umfeld, Selbstmanagement, Geschäftskorrespondenz, Human Resources Management, Marketing, Rechnungswesen, Recht, Steuern, Versicherungen, Unternehmenspolitik, Nachfolgeregelung, Internet

INFORMATIONSBENDE:
Bern: 1. September 2010

Solothurn: 2. September 2010
Zürich: 27. Oktober 2010

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Für eine persönliche Beratung zu den drei Lehrgängen wenden Sie sich an Martin Müller, Leiter Kurswesen SIU, Postfach 8166 3001 Bern, Telefon: 031 388 51 51 m.mueller@siu.ch www.siu.ch

Ernst Schweizer AG, Metallbau

Zuschlag für Balkonverglasung Wohnüberbauung in Greifensee

► **Die Ernst Schweizer AG, Metallbau, hat den Auftrag erhalten, bei der Sanierung von sechs Mehrfamilienhäusern in Greifensee die Balkone mit einer vollisolierten Verglasung zu erweitern. Diese lässt sich in der wärmeren Jahreszeit vollständig öffnen.**

Bei der Sanierung von Wohnbauten werden oft bereits bestehende Aussenflächen erweitert. So auch bei den sechs dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern «Im Langacher» in Greifensee. Die herkömmlichen Balkone wurden in sogenannte Jahreszeitenzimmer umgebaut, die eine der Witterung entsprechende Nutzung erlauben. Die U-förmigen Aussenräume sind bei der Total-sanierung deutlich vergrössert und vollständig isoliert worden. Die Front ist

mit einer hochisolierten Glasfaltwand IS-4400 von Schweizer ausgestattet, während an den Seiten jeweils Fensterelemente IS-3 mit Drehflügeln – ebenfalls aus dem Hause Schweizer – eingesetzt wurden. Dank der Brüstung, die als Absturzsicherung dient, können die geschosshohen Glasfaltwände auf der gesamten Breite geöffnet werden.

Die bewährte Glasfaltwand IS-4400 weist eine hervorragende Wärmedämmung bei gleichzeitig schlanken Profilen auf und ist einfach zu bedienen. Sie verbindet in idealer Weise Komfort, hohe Wärmedämmung, Sicherheit und ansprechende Ästhetik. Auch für Kinder ist die IS-4400 eine sichere Sache: Eine Sicherheitszone zwischen den Profilen schützt vor Einklemmunfällen.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten Ende des Jahres profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung «Im Langacher» nicht nur von mehr Platz, sondern auch von deutlich höherer Wohnqualität.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Beat Kaufmann
Geschäftsbereichsleiter Fenster und Türen
Bahnhofplatz 11
8908 Hedingen
Telefon: +41 44 763 61 11
Tel. Direktwahl: +41 44 763 62 18
E-Mail: beat.kaufmann@schweizer-metallbau.ch



Glasfaltwände (Produktbild) lassen sich auf der gesamten Breite öffnen.
Objekt: Im Langacher, Greifensee
Konstruktion: Glasfaltwände
Bauherr: Seewarte AG, Zürich
GU: Wohnbau Zürich AG

immobilia

Ihr Lieblingsfoto als Farbposter



Wir vergrössern Ihr Foto auf Postergrösse!

Sichern Sie sich für 1 Jahr die immobilia und erhalten Sie dafür ein Gratis-Poster.



Ja, ich abonniere die immobilia für mindestens ein Jahr zum Endpreis von 65 CHF und erhalte als Begrüssungsgeschenk ein Farbposter im Format 35 x 50 cm von meinem Lieblingsbild.
(Bild als Vorlage liegt bei!)

Name _____

Firma _____

Anschrift _____

PLZ/Ort _____

E-Mail _____

Datum/Unterschrift _____

Bitte schicken Sie diese Seite mit Ihrem Bild an: E-Druck AG, Lettenstrasse 21, 9009 St.Gallen
oder Digital an: andreas.feurer@edruck.ch

A-G

▶ **ABLAUFENTSTOPFUNG**



Verstopfte Abläufe
Überschwemmungen...

RohrMax kommt immer!

- Ablauf- und Rohrreinigung
- 24-h-Ablaufnotdienst
- Wartungsverträge
- Kanal-TV-Untersuchung
- Lüftungsreinigung

ROHRMAX AG – schweizweit
24-h-Service 0848 852 856

Fax 0848 460 460
www.rohrmax.ch
info@rohrmax.ch

▶ **ABRECHNUNGSSYSTEME IN DER WASCHKÜCHE**



Münz- und Gebührenautomaten BICONT

ELEKTRON AG
Riedhofstrasse 11
8804 Au ZH

Telefon 044 781 04 64
Telefax 044 781 02 02
www.elektron.ch, bicont@elektron.ch

▶ **ALARMEMPfangSZENTRALE**



Certas AG
Schweiz. Alarm- und Einsatzzentrale
Kalkbreitestrasse 51
Postfach
8021 Zürich

www.certas.ch
service-d@certas.ch
Tel. 044 637 37 37
Fax 044 450 36 37

▶ **ANTI-GRAFFITI**

PSS INTERSERVICE AG
Poststr. 1, Postfach
8954 Geroldswil
www.pss-interservice.eu
info@pss-technology.com
Tel. (044) 749 24 24
Fax (044) 749 24 25

▶ **BAUBIOLOGISCHE MESSUNGEN, ANALYSEN ELEKTROSMOG, ETC.**

BAUBIOANALYSEN
Baubiologische Messungen,
Analysen und Beratungen

Schimmelpilze
Schadenfälle
Elektrosmog
Chem. tox. Faktoren
Gesundes Bauen
Gutachten

BAUBIOANALYSEN GMBH
Guido Huwiler
Eidg. Dipl. Baubiologe/Bauökologe
Dorfstrasse 55
8933 Maschwanden
Tel. 044 767 11 61
info@baubioanalysen.ch
www.baubioanalysen.ch
www.schimmelpilze.ch

▶ **BAUMPFLEGE**



BAUMART AG
Schlossmühle 1 Demutstrasse 1
8500 Frauenfeld 9000 St.Gallen
052 722 31 07 071 222 80 15

BAUMART LUZERN GMBH
Museggstrasse 25
6004 Luzern
041 410 83 63

info@baumart.ch
www.baumart.ch

▶ **BETONGARAGEN/FERTIGGARAGEN**

SEMA-Betongaragen
Sicherer Platz für
wertvolles Eigentum



SEMA Betongaragen AG
Fertigaragen, Tore, Torantriebe
4702 Oensingen
Telefon 062 388 60 40
www.sema-betongaragen.ch

▶ **BEWEISSICHERUNG**



Rissaufnahmen
Nivellements
Schadenexpertisen
Erschütterungsmessungen
Pfahlprüfungen

STEIGER BAUCONTROL AG
Bauimmissionsüberwachung
St. Karlstrasse 12
6000 Luzern 7
Tel. 041 249 93 93
Fax. 041 249 93 94
mail@baucontrol.ch
www.baucontrol.ch

▶ **BODENBELÄGE**



HEINER KUBNY AG
Im Sydefädli 28
8037 Zürich
Tel: 044 272 34 00
www.kubny-boden.ch
www.werkstatt11.ch

fugenlose Boden- und Wandbeläge



Laminatböden
für Neubauten und Renovationen

PERGO SCHWEIZ GMBH
Lindenstrasse 2
6340 Baar
Tel. 041 748 19 19
Fax 041 748 19 99
www.pergo.com
info.switzerland@pergo.com

▶ **CONTAINERREINIGUNG**



ASA-SERVICE AG
Industriestrasse 15
9015 St. Gallen

– Ablauf- und Rohrreinigung
– Kanal-TV mit Dichtheitsprüfung
– Containerreinigung
– Mobiltoiletten-Mietservice

24 Stunden-Service 0848 310 200
www.asa-service.ch
Seit 1995 führend durch Leistung und Qualität!

▶ **DACHFENSTER**



VELUX SCHWEIZ AG
Industriestrasse 7
4632 Trimbach
Tel. 0848 945 549
Fax 0848 945 550
www.velux.ch

▶ **DFC IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM**



WB INFORMATIK AG
Schaffhauserstrasse 96
8222 Beringen
www.wb-informatik.ch
++41-(0)52-620 12 22

▶ **ENTFEUCHTUNG MAUERENTFEUCHTUNG MAUERTRÖCKNUNG**



AQUAPOL SCHWEIZ
by DELPHIN Bürkli + Partner GmbH
Buzibachring 1
6023 Rothenburg

041 280 11 22
office@aquapol.ch
www.aquapol-tv.ch

Mauertrockenlegung
Feuchtigkeitsanalysen
Mauerwerksdiagnostik
Sanierungsberatung
Schimmelpilz-Beratung

▶ **FENSTER UND TÜREN**

WERU AG
Zweigniederlassung Schweiz
Langenthalstrasse 68
CH-4912 Aarwangen

Telefon: 062 922 85 20
Fax: 062 922 95 56

E-Mail: schweiz@weru.ch
Homepage: www.weru.ch

▶ **FUSSBODENHEIZUNG / INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN**



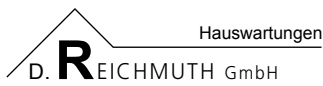
LSE-SYSTEM AG
Sihleggstrasse 23
8832 Wollerau
Tel.: 044 786 79 00
Fax: 044 786 79 10
info@hat-system.com
www.hat-system.com

▶ **HAUSTECHNIK**

domotec
DOMOTEC AG
Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets,
Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstützung,
Heizöllagerungen, Kaminsysteme,
Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer
Lindengutstrasse
4663 Aarburg
Tel. 062 787 87 87
Fax 062 787 87 00
www.domotec.ch, info@domotec.ch

H-S

HAUSWARTUNGEN



Hauswartungen im Zürcher Oberland
24h-Service
 Treppenhausreinigung
 Gartenunterhalt
 Heizungsbetreuung
 Schneeräumung

D. Reichmuth GmbH
 Hauswart mit eidg. Fachausweis
 Rennweg 3, 8320 Fehraltorf
 Natel 079 409 60 73
 Telefon 044 955 13 73
www.reichmuth-hauswartungen.ch
rh@reichmuth-hauswartungen.ch

IMMOBILIENSOFTWARE



MOR! LIVIS
 Das Immobilien- und
 Liegenschaftsverwaltungssystem

MOR INFORMATIK AG
 Rotbuchstrasse 44
 8037 Zürich
 Tel.: 044 360 85 85
 Fax: 044 360 85 84
www.mor.ch, systeme@mor.ch



Herzogstrasse 10
 5000 Aarau
 Tel.: 058 218 00 52
 Fax: 058 218 00 59
www.quorumsoftware.ch
info-aarau@quorumsoftware.ch



ImmoTop® + Rimo R4
 Software für die
 Immobilienbewirtschaftung

W&W IMMO INFORMATIK AG
 Obfelderstrasse 39
 CH-8910 Affoltern a. A.
 Tel. 044 762 23 23
 Fax 044 792 23 99
info@wwimo.ch
www.wwimmo.ch



EXTENSO IT-SERVICES AG
 Schaffhauserstrasse 110
 Postfach
 CH-8152 Glattbrugg
 Telefon 044 808 71 11
 Telefax 044 808 71 10
Info@extenso.ch
www.extenso.ch



All in One FM-IT-Systeme
 für höchst Ansprüche

Höschgasse 28
 8008 Zürich
 Tel. +41 044 383 97 83
 Email: info@interdialog.ch
www.interdialog.ch



TSAB Thurnherr SA
 Morgenstrasse 121
 3018 Bern
 Tel. 031 990 55 55
 Fax 031 990 55 59
www.thurnherr.ch
info@thurnherr.ch



LEITUNGSSANIERUNG



KNECHT ROHRSANIERUNGEN AG
 Suhrerstrasse 24
 5036 Oberentfelden
 Tel. 062 865 66 77
 Fax 062 865 66 75
info@knecht-rohrsanierung.ch
www.knecht-rohrsanierung.ch



LINING-TECH AG
 Seestrasse 205
 8807 Freienbach
 Tel. 044 787 51 51
 Fax 044 787 51 50
info@liningtech.ch
www.liningtech.ch



PROMOTEC AG
 Sonnenweg 14, Postfach
 4153 Reinach
 Tel. 061 711 32 53
 Fax 061 711 31 91
promotec@promotec.ch
www.promotec.ch

LICHT-, SONNEN- UND WETTERSCHUTZ AM GEBÄUDE



RENOVA ROLL
 Stationsstrasse 48d
 8833 Samstagern
 Tel. 044 787 30 50
 Fax 044 787 30 59
info@renova-roll.ch
www.renova-roll.ch

LÜFTUNGSGERÄTE



ANSON AG ZÜRICH
 Ventilatoren (mit WRG), Abzugshauben,
 Klimageräte, Luftvorhänge, Luftreiniger,
 Heizlüfter, Be-/Entfeuchter für EFH, MFH,
 Büros, Grossbauten, Bau und Industrie

Friesenbergstr. 108
 8055 Zürich
 Tel. 044 461 11 11
 Fax 044 461 11 30
info@anson.ch
www.anson.ch

LÜFTUNGSHYGIENE



Lüftungsreinigung + Lüftungshygiene

Minergie-Fachpartner

Wildschachenstrasse 14, 5200 Brugg
 Tel. 056 442 10 11, Fax 056 442 57 70
www.reby.ch
info@reby.ch

OELTANKANZEIGE

MARAG FLOW & GASTECH AG
 Rauracherweg 3
 4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch, info@marag.ch

RENOVATIONSFENSTER



Innovative Fenster- und Haustürsysteme aus Holz-Aluminium, Fassaden und trendige Badmöbel

4B
 an der Ron 7
 6281 Hochdorf

Firstline 0848 800 404
www.4b-gruppe.ch
info@4b-gruppe.ch

Ausstellungen in Adliswil,
 Baden-Dättwil, Bern, Chur,
 Dietlikon, Hochdorf und Pratteln

RISS-SANIERUNG



...Unterhalt = Werterhalt...

Die Sanierungsspezialisten
 für Asphaltflächen und Steinpflaster

Langenegger-Hafner
 Haldenstrasse 7
 9545 Wängi
 052 376 40 64
www.riss-san.ch

SANIERUNG

BRAWASS GMBH
Wasser- und Brandschadensanierung, Bauaustrocknung, Bauheizung
 Zürichstrasse 13
 8840 Einsiedeln
 Tel. 055 418 90 10
 Fax 055 418 90 11
 24-Std.-Notfalldienst: 079 674 74 77
www.brawass.ch
info@brawass.ch

SICHERHEITSTECHNIK



SICHERHEITSTECHNIK

DOM AG Sicherheitstechnik
 Breitenstrasse 11
 CH-8852 Altendorf

Tel. +41 (0)55-4 51 07 07
 Fax +41 (0)55-4 51 07 01
dom.schweiz
@dom-sicherheitstechnik.ch
www.dom-sicherheitstechnik.ch

S-Z

▶ SPIELPLATZGERÄTE



BÜRLI, SPIEL- UND SPORTGERÄTE AG
Kantonsstrasse
6212 St. Erhard / Sursee
Tel. 041 925 14 00
Fax 041 925 14 10

GTSM_Maggingen

GTSM MAGGLINGEN
Freizeit- und Spielplatzgeräte ·
Bänke · Abfallbehälter ·
Veloständer · Material für
rund ums Haus

Aegertenstr. 56
8003 Zürich
Tel. 044 461 11 30
Fax 044 461 12 48
info@gtsm.ch
www.gtsm.ch



HINNEN Spielplatzgeräte AG
Spielgeräte & Parkmobiliar
Industriestr. 8, PF 45
6055 Alpnach Dorf

Tel. 041 672 91 11
Fax 041 672 91 10
www.bimbo.ch

Oeko-Handels AG
Spiel- & Sportgeräte



Stadt- & Parkmobiliar
Riedmühlestr. 23
8545 Rickenbach Sulz ZH
Tel: 052 337 08 55
Fax: 052 337 08 65

info@oeko-handels.ch, www.oeko-handels.ch

▶ UNTERHALTSREINIGUNG



**Wir schaffen Ordnung und Sauberkeit.
In jeder Liegenschaft.**

Wo Ordnung und Sauberkeit herrschen soll, sind wir
zur Stelle. In Bern, Büllach, Winterthur, Zug und Zürich.
POLY-RAPID AG, 058 330 02 02, www.poly-rapid.ch



▶ WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG



- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

Dietikon	043 322 40 00
Boniswil	062 777 04 04
Chur	081 353 11 66
Horw	041 340 70 70
MuttENZ	061 461 16 00

TROCKAG AG
Moosmattstrasse 9
8953 Dietikon
Tel. 043 322 40 00
Fax 043 322 40 09
www.trockag.ch



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

Zürich – Bern – Villeneuve
24h Pikett Nr.: 0848 812 812
Zürich: Tel. 044 488 66 00
Bern: Tel. 031 305 13 00
Villeneuve: Tel. 021 960 47 77

Lunor, G. Kull AG
Allmendstrasse 127
8041 Zürich
Tel. 044 488 66 00
Fax 044 488 66 10
Info@lunor.ch, www.lunor.ch

▶ WELLNESS-ANLAGEN

Fitness-Partner AG
Blumenastr. 4
9410 Heiden
T 071 891 39 39
F 071 891 49 32
info@fitness-partner.ch
www.fitness-partner.ch

KÜNG AG Saunabau
Rütibüelstrasse 17
CH-8820 Wädenswil
T +41 (0)44 780 67 55
F +41 (0)44 780 13 79
info@kuengsauna.ch
kuengsauna.ch



Elektroinstallationen
Service am gleichen Tag
24-Stunden Pikettdienst



Der Elektro-Unterhalter für Immobilienbewirtschafter

Service am gleichen Tag

24 Std. am Tag 365 Tage im Jahr Pikett 079 380 33 87

Brem + Schwarz Elektroinstallationen AG

Baslerstrasse 125, 8048 Zürich

☎ 044 438 62 32 www.brem-schwarz.ch

HAGENTALERSTRASSE 45
CH-4055 BASEL
+41 (0)61 336 30 61
WWW.HIC-BASEL.CH



**Geschätzte
Liegenschaften.**

**Bewertung von Wohn-, Geschäfts-
und Industrieliegenschaften
Vermittlungen
Kauf- und Verkaufsberatung**



Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



ADRESSEN

GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident: Urs Gribi, eidg. dipl. IT, gribi.theurillat, Sperrstrasse 42, Postfach, 4005 Basel
 ugribi@gribitheurillat.ch
Vizepräsident: Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich
 andreas.ingold@livit.ch
Finanzen: (Ressort Finanzen), Peter Krummenacher, contrust finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern
 peter.krummenacher@contrustfinance.ch
Mitglied: (Ressort Aus- und Weiterbildung) Dr. Peter Burkhalter, Hodler & Emmenegger, Elfenstrasse 19, Postfach, 3000 Bern 16
 p.burkhalter@hodler.ch
Mitglied: (Ressort Mitgliederservice & Marketing), Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Reismühlestrasse 11/83, 8409 Winterthur
 stephan.wegelin@stephanwegelin.ch
Direktor: Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
 tayfun.celiker@svit.ch

SCHIEDSGERICHT DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sekretariat:
 Obstgartenstr. 28, 8006 Zürich
 T 044 434 78 88
 info@svit-schiedsgericht.ch
 www.svit-schiedsgericht.ch

SVIT AARGAU

Sekretariat:
 Bahnhofstr. 55, 5001 Aarau
 T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat:
 Christine Gerber-Sommerer, Innere Margarethenstr. 2, 4010 Basel
 T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

Sekretär: Thomas Graf, Sulgenauweg 40, Postfach 8375, 3001 Bern, T 031 378 55 00,
 svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

Sekretariat: Hans-Jörg Berger, Berger Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, Postfach 102, 7002 Chur, T 081 257 00 05,
 svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat: Claudia Zoller, Postfach 174, 9501 Wil
 T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

Drucksachenversand: Vreny Egger, Egger Immobilien-Treuhand, Postfach 40, 8880 Walenstadt
 T 081 710 24 30
 egger.immobilien@swissonline.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Rue Centrale 10, 1003 Lausanne, T 021 517 67 80,
 info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat: Michael Frieder, Chrummatt 3, 4612 Wangen b. Olten
 T 062 213 92 92, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretär: Bettina Huber, CP 58, 6952 Canobbio
 T 091 921 10 73, svit.ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Sekretariat: Verena Kunz, Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke
 T 041 289 63 68, svit@welimmo.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder:
 Kummer Bolzern & Partner, Winkelriedstr. 35, 6002 Luzern
 T 041 410 05 55

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80,
 svit-zuerich@svit.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder:
 SVIT Zürich: Dr. Raymond Bisang, Riesbachstr. 57, Postfach 1071, 8034 Zürich, T 043 488 41 41,
 bisang@zurichlawyers.com,
 www.zurichlawyers.com

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat: Puls 5, Giessereistr. 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 82,
 info@kub.ch, www.kub.ch

SCHWEIZERISCHE SCHÄTZUNGSEXPERTEN-KAMMER SEK

Sekretariat: Puls 5, Giessereistr. 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 83,
 sek-svit@svit.ch, www.sek-svit.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Präsident und Sekretariat:
 Marco Uehlinger, Markstein AG, Stadtturmstrasse 10, Postfach, 5401 Baden
 T 056 221 62 10,
 welcome@smk.ch, www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: Puls 5, Giessereistr. 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 84,
 kammer-fm@svit.ch

SVIT SCHWEIZ

Exekutivrat

01.09. Technopark, Zürich
 22.10. Solothurn
 16.12. Four Points, Sihlcity, Zürich

SVIT-Plenum

22.10. Solothurn

SVIT-Forum 2011

20.-22.01. Pontresina

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

21.09. Generalversammlung
 04.11. SVIT-Frühstück

Zürich

16.08. After Work Drinx, Hiltl Zürich
 02.09. Seminar «Erdbebensicheres Bauen», SVIT Zürich
 09.09. Stehlunch, Flughafen-Zürich
 15.09. Workshop «Schwierige Gespräche erfolgreich meistern», SVIT Zürich
 23.09. Herbst-Event

Basel

21.10. Mitgliederanlass «Immobilien und Steuern, Aktualitäten und Visionen», Ramada Plaza, Basel
 18.11. Anlass SVIT/HEV «Glasfasernetz»
 08.12. SVIT Niggi-Näggi, Acqua, Basel, Baracca Zermatt

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

07.09. Herbstveranstaltung, Metropol, Zürich
 09.11. Lunchgespräch, Au Premier, Zürich

Bern

06.09. Seminar «Abschaffung der Mietämter»
 16.09. Generalversammlung
 20.-21.10. SVIT Bern Immobilientage

Schweizerische Schätzungs-Experten-Kammer SEK

26.10. 2. Assessment, Puls 5, Zürich
 27.10. ERFA, Au Premier, Zürich
 28.10. SEK-Seminarworkshop «neuer Baukostenplan Hochbau eBKP-H», Hotel Ador, Bern
 11.11. SEK-Seminarworkshop «neuer Baukostenplan Hochbau eBKP-H», Technopark, Zürich

Graubünden

Sept. 2010 Herbstversammlung
 Jan. 2011 Neujahrsapéro

Ostschweiz

17.08. Mitgliederveranstaltung, Thema: Mehrwertsteuer
 Okt./Nov. Mitgliederveranstaltung, Thema: «Haftpflicht/Haftpflichtrecht»

Romandie

--

Schweizerische Maklerkammer SMK

15.09. Generalversammlung, Stanzerei Baden, 16.00 Uhr

Solothurn

16.09. Generalversammlung
 25.11. Bänzenjass mit Fondue-plausch

SVIT FM Schweiz

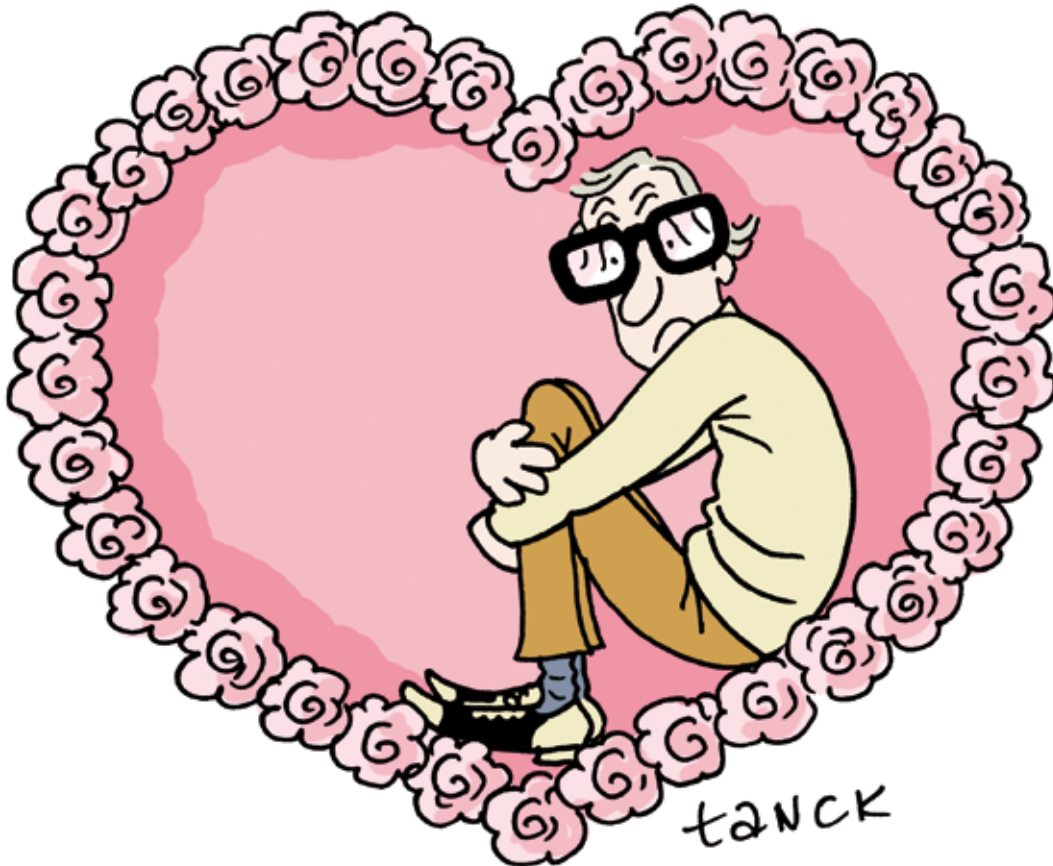
26.10. Generalversammlung

Ticino

--

Zentralschweiz

23.09. Lunch und Besichtigung neue Bossard-Arena, Zug
 03.11. Bildungsforum
 06.01.11 Neujahrsapéro
 20.05.11 Generalversammlung



«Man hat mich einmal gefragt, ob es mein Traum wäre, in den Herzen der Menschen weiterzuleben, und ich sagte, ich würde gern in meiner Wohnung weiterleben.» Woody Allen (*1935), US-amerikanischer Schauspieler, Autor und Musiker.



***BIRGIT TANCK**
Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.



immobilia

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
65 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3476 (WEMF)
Gedruckte Auflage: 4000

HERAUSGEBER
SVIT Schweiz
Tayfun Celiker, Direktor
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)
Dr. Boris Grell
Simon Hubacher
Thomas Kasahara
Corina Roeleven-Meister

DRUCK UND VERLAG
E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9009 St.Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
ISDN 071 243 08 57
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Marc Allmendinger
Martina Pichler

INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF
Wincons AG
Fischingerstrasse 66
Postfach
8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
Telefax 071 969 60 31
info@wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkt-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



Armaturnprogramm arwa class M, Waschtischprogramm modernaplust

modernaplust mit arwa class M zeitlos, für heute und morgen

Jetzt haben Einrichtungsprofis Waschtisch, Armaturn und Möbel als Einheit konzipiert

arwa
of Switzerland
www.arwa.ch

LAUFEN
Bathroom Culture since 1892  www.laufen.ch

Schweizerische Baurechtstagung

Die Daten: 1./2. oder 8./9. Februar 2011

IM PLENUM

Versicherungen beim Bauen – und was die AVB sagen

Das Planen, das Bauen und der Staatsanwalt

Die Haftung der Banken bei Bauprojekten

Urteile, Themen und Thesen

WAHLVORTRÄGE UND WORKSHOPS

Der neue Bauprozess – Tiefenbohrungen in der Schweizerischen ZPO

Die lieben Nachbarn – Komplikationen aus Immissionen

Der Traum von der Zweitwohnung – neue Zugangsbeschränkungen?

Der Zahn der Zeit – Verjährung und Verwirkung beim Bauen

Freie Aussprache zum Vertrags- und Vergaberecht

Bau-Expertisen – Nutzen, Risiken und die Verantwortung des Experten

Freier Zugang für alle – Behindertengleichstellung in der Baurechtspraxis

Mangelhafte Leistungsverzeichnisse – und wer dafür haftet

VORTAGUNG

Von Preisen und der Vergütung – Konzepte und Diskussion

Die ReferentInnen

Prof. Dr. Hubert Stöckli (Freiburg), Tagungsleiter

RA Dr. André Clerc (Freiburg)

Prof. Dr. Jacques Dubey (Freiburg)

RA Dr. Anton Egli (Luzern)

Prof. Dr. Susan Emmenegger (Bern)

Prof. Dr. Peter Hänni (Freiburg)

RA Nadja Herz (Zürich)

RA Dr. Roland Hürlimann (Zürich/Baden)

Prof. Dr. Frédéric Krauskopf (Bern)

RA Dr. Patrick Middendorf (Zürich)

RA Rudolf Muggli (Bern)

RA PD Dr. Peter Reetz (Küsnacht/Zürich)

Prof. Dr. Jörg Schmid (Luzern)

RA Dr. Thomas Siegenthaler (Winterthur)

Bestellen Sie den Einladungsprospekt über unsere Homepage

www.unifr.ch/baurecht

Journées suisses du droit de la construction

Dates: 3/4 février 2011

CONFÉRENCES GÉNÉRALES

Le droit (public et privé) du chantier

La PPE sur plan

Concours et mandats d'étude parallèles contre entreprise totale

La jurisprudence récente

CONFÉRENCES À OPTION ET ATELIERS

La construction face à la nouvelle procédure civile fédérale

La construction et ses entreprises face à la nouvelle procédure pénale fédérale

Le rôle du contrat en droit de l'aménagement du territoire et des constructions

Construction et développement durable CAN, CFC et devis descriptif

Discussion libre sur le droit public et privé de la construction

PRÉ-JOURNÉE

Les relations entre les intervenants dans la construction

Les Rapporteurs

Jean-Baptiste Zufferey, Professeur à l'Université de Fribourg, directeur de l'Institut (direction des Journées)

Jacques Dubey, Professeur à l'Université de Fribourg (EPFL)

Michel Heinzmann, Professeur à l'Université de Fribourg

Nicolas Kuonen, Docteur en droit, chargé de cours à l'Université de Fribourg, avocat, Genève

Alain Macaluso, Docteur en droit, chargé de cours à l'Université de Fribourg, avocat, Genève

Pierre Perritaz, avocat spécialiste FSA en droit de l'immobilier et de la construction, Fribourg

Pascal Pichonnaz, Professeur à l'Université de Fribourg

Etienne Poltier, Professeur à l'Université de Lausanne

Isabelle Romy, Professeure à l'Université de Fribourg (EPFL), avocate, Zurich

Dominique Rosset, architecte EPFZ-SIA, ancien doyen de la filière architecture à l'Ecole d'architectes et d'ingénieurs de Fribourg

Franz Werro, Professeur à l'Université de Fribourg et au Georgetown Law Center (Washington)

Commandez l'invitation sur notre site

www.unifr.ch/droitconstruction



Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht
Institut pour le droit suisse et international de la construction

Av. Beauregard 13, CH-1700 Fribourg Tel. 026 300 80 40, Fax 026 300 97 20
baurecht@unifr.ch / droitconstruction@unifr.ch